



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

GRAU EN ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ

EPSEB

TREBALL DE FI DE GRAU

MODALITAT PRACTICUM

VALORACIONS DES DE DESPATX

PRÀCTIQUES A CATSL

DAC PERÍCIA IMMOBILIÀRIA

OE – departament d'Organització d'Empreses

Projectista/es: Enric Soler Mampel

Director/s: Alberto Cabrera Guardiola

Convocatòria: Octubre 2016

RESUM

Taxacions des de despatx és un treball de final de grau en modalitat pràcticum.

El treball mostra l'experiència realitzada dintre l'empresa CATSL. Es mostra la metodologia aplicada per a la realització de les tasques encomanades a l'empresa i el seu posterior anàlisi.

La memòria del treball es desenvolupa tres blocs diferenciats.

El primer bloc té la finalitat de descriure tots els conceptes necessaris per al desenvolupament del treball.

S'identifiquen els agents que intervenen al treball. Jo com a redactor, El Sr. Alberto Cabrera com a tutor d'aquest treball i CATSL com a empresa que m'acull per a realitzar les pràctiques.

- Es defineixen els objectius generals i específics del treball.
- Es defineix l'empresa i el seu entorn.
- Es defineix de manera genèrica els conceptes essencials per a la realització dels informes realitzats a l'empresa. Certificats d'eficiència energètica i valoracions de finalitat informativa de mercat.
- Es descriu el marc normatiu que afecta directa o indirectament a cada tipologia d'informe.

En el segon bloc es descriu la metodologia de CATSL per la realització de valoracions immobiliàries de finalitat informativa de mercat.

- Es descriu el procés de creació de l'informe i la traçabilitat del document.
- Per descriure el procés de realització de l'informe de valoracions informatives de mercat, es mostren i es defineixen les diferents pantalles del programari que utilitza l'empresa, programari CATSA. De manera de fer més entenedor el procés.

En el tercer bloc s'analitza la metodologia de CATSL per a la realització d'informes de valoracions informatives de mercat, en relació amb el marc normatiu que l'afecta directa o indirectament.

- S'analitza el compliment o no dels requeriments, metodologia i definicions dictades per la ordre ECO 805/2003.
- S'analitza el compliment o no de les definicions i conceptes dictats pels estàndards EVS de TEGoVA.

Per finalitzar el treball, es descriuen les conclusions extretes de la realització de les pràctiques a l'empresa i de l'anàlisi de les tasques realitzades i de la metodologia de l'empresa.

En els annexes es troben els documents que ajuden a entendre les descripcions del treball i la relació de les tasques realitzades a CATSL.

S'entrega el treball sota el nom de Grau en Arquitectura Tècnica i Edificació, ja que s'està tramitant el canvi de nom. Provenint de Grau en Ciències i Tecnologies de l'Edificació.

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	pàg. 5
2	NUCLI DE LA MEMÒRIA	pàg. 6
2.1	IDENTIFICACIÓ DEL PROJECTE	pàg. 6
2.1.1	IDENTIFICACIÓ DE L'ESTUDIANT	pàg. 6
2.1.2	IDENTIFICACIÓ DEL TUTOR	pàg. 6
2.1.3	IDENTIFICACIÓ DE L'EMPRESA	pàg. 6
2.2	OBJECTIUS DEL PROJETCE	pàg. 6
2.3	LA COMPANYIA	pàg. 7
2.4	CERTIFICATS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, CEE	pàg. 8
2.4.1	NORMATIVA REGULADORA, CEE	pàg. 8
2.4.2	TRAÇABILITAT I METODOLOGIA DEL DOCUMENT, CEE	pàg. 9
2.4.3	ANÀLISIS DE CEE	pàg. 9
2.5	LES VALORACIONS IMMOBILIÀRIES	pàg. 10
2.5.1	NORMATIVA REGULADORA	pàg. 12
2.5.1.1	ORDRE ECO 805/2003	pàg. 14
2.5.1.2	NORMES EUROPEAN VALUATION ESTANDARDS, EVS	pàg. 15
2.6	LA METODOLOGIA DE L'EMPRESA	pàg. 16
2.6.1	RECEPCIÓ DE LA SOL·LICITUD	pàg. 17
2.6.2	RECEPCIÓ D'INFORMACIÓ	pàg. 18
2.6.3	ENTRADA DE DADES I CREACIÓ DE VALOR	pàg. 22
2.6.3.1	PANTALLES DEL PROGRAMA CATSA	pàg. 23
2.6.3.2	CERCA DE COMPARABLES I COMPENSACIÓ DE VARIABLES	pàg. 34
2.6.3.3	REPERCUSSIÓ DEL SOL	pàg. 35
2.6.3.4	CREACIÓ DE VALOR	pàg. 35
2.6.4	ENTREGA DE L'INFORME	pàg. 36
2.7	ANÀLISI DE LA METODOLOGIA DE CATSL	pàg. 37
2.7.1	COMPARATIVA RESPECTE L'ORDRE ECO 805/2003	pàg. 37
2.7.1.1	ADECUACIÓ A PRINCÍPIS DE L'ORDRE ECO 805/2003	pàg. 38
2.7.1.2	ADECUACIÓ A LES DEFINICIONS DE L'ORDRE ECO 805/2003	pàg. 41
2.7.1.3	ADECUACIÓ ALS MÈTODES DE L'ORDRE ECO 805/2003	pàg. 43
2.7.2	COMPARATIVA RESPECTE LES EVS	pàg. 43
2.7.3	ANÀLISI PERSONAL DE LA METODOLOGIA	pàg. 48
3	CONCLUSIONS	pàg. 50
4	BIBLIOGRAFIA	pàg. 51
4.1	PUBLICACIONS	pàg. 51
4.2	LEGISLACIÓ I DIRECTIVES	pàg. 51

4.3	PORTALS WEBS	pàg. 52
5	ÍNDIX D'IMATGES TAULES I GRÀFICS	pàg. 52
5.1	IMATGES	pàg. 52
5.2	TAULES I GRÀFICS	pàg. 53
6	ANNEXES	pàg. 54
6.1	CONVÈNI DE MODALITAT PRACTICUM	pàg. 54
6.2	DOCUMENTACIÓ MODALITAT PRACTICUM	pàg. 57
6.3	RELACIÓ D'INFORMES DE VALORACIONS REALITZADES A CATSL DURANT LES PRÀCTIQUES	pàg. 58
6.4	RELACIÓ D'INFORMES DE CEE REALITZADES A CATSL DURANT LES PRÀCTIQUES	pàg. 60
6.5	EXEMPLE NOTA SIMPLE	pàg. 61
6.6	TRADUCCIÓ A TERCERA LLENGUA, ANGLÈS. DEL 30% DEL COS DE LA MEMÒRIA	pàg. 65
7	AGRAIMENTS	pàg. 81

“La valoración Inmobiliaria es esencial en una Sociedad evolucionada como pretende ser o llegar a ser la nuestra. Los tiempos en que un promotor inmobiliario compraba, construía y vendía por pura intuición de mercado, ya no son posibles, de suerte que la tecnificación en esta materia resulta imprescindible, y para ello la formación de profesionales con un profundo conocimiento de esas técnicas es cada vez más necesaria”.

Agustín Borrell Calonge – Prologo de Manual de Valoraciones Inmobiliarias de Josep Roca Cladera 1986

1 INTRODUCCIÓ

Finalitat del TFG

Aquest treball de fi de grau, en modalitat pràcticum, és un treball qualitatiu, no quantitatiu.

Com a treball en modalitat pràcticum, aquest és un document que plasma dos aspectes. El primer, la realització de les pràctiques realitzades a l'empresa CATSL a través de conveni de cooperació amb la universitat E.P.S.E.B. I el segon, el desenvolupament d'un treball qualitatiu respecte les tasques realitzades.

La finalitat d'aquest treball és plasmar l'experiència professional exercida durant el període de les pràctiques i aportar una crítica constructiva a les tasques realitzades, analitzant l'adequació de les tasques respecte a les competències que es disposen, compliment de normatives, mètodes de funcionament i processament de dades, entorn de l'empresa, etc...

Contribució a la formació de l'estudiant a través del TFG

La realització d'aquest TFG em permet desenvolupar i posar en pràctica els coneixements adquirits a les assignatures de Peritacions i Taxacions, Perícia Asseguradora Judicial, Sistemes d'informació en l'empresa i Anàlisis de viabilitat immobiliària.

Resultats previstos

Espero aconseguir adquirir un coneixement més ric en el món de les valoracions immobiliàries. Poder aprofundir en la matèria per obtenir coneixement d'anàlisi.

Dintre el treball espero poder aconseguir definir i avaluar les tasques realitzades en les pràctiques a CATSL.

Justificació de la utilitat del TFG

Aquest treball en modalitat pràcticum es justifica per a la obtenció de l'especialització del DAC de perícia immobiliària.

La durada de les pràctiques ha sigut de 6 mesos, realitzant quatre hores diàries en dies laborables. Complint el conveni de la relació laboral. Durant aquest període de temps he realitzat 207 informes de valoracions immobiliàries i 22 certificats energètics per mètode simplificat. Es pot afirmar que el 65% del temps dedicat a l'empresa ha sigut realitzant valoracions immobiliàries, el 10% realitzant certificats energètics, el 20% realitzant tasques administratives i el 5% del temps realitzant tasques menors o acompanyant al tècnic competent a visites de habitatges a valorar.

Per complir les obligacions dictades a la normativa del Treball de fi de Grau (TFG en Arquitectura Tècnica i Edificació, en l'apartat d'acreditació de competència en tercera llengua (en estudis de grau), es realitza un 30% de la memòria d'aquest treball, en tercera llengua, en Anglès. Complint així el punt següent.

- **Excepcionalitat per als estudiants que van iniciar els estudis de abans del curs acadèmic 2012 – 2013, per als estudiants que s'han adaptat provinents d'AT i ETT i per als estudiants retitulats, podran redactar i presentar oralment, en una tercera llengua (anglès, francès o italià), un mínim del 30% del nucli de la memòria, que en qualsevol cas no serà inferior a 15 pàgines.**

La traducció en anglès del 30% cos de la memòria, s'adjunta en annexes, per facilitar la comprensió del treball.

2 NUCLI DE LA MEMÒRIA

2.1 IDENTIFICACIÓ DEL PROJECTE

A continuació s'identifiquen tots els agents participatius d'aquest treball.

2.1.1 IDENTIFICACIÓ DE L'ESTUDIANT

Estudiant redactor del PFG: ENRIC SOLER MAMPEL

DNI: 45498391-K

Telèfon: 937809429 , 699626462

Email @: enric.soler@estudiant.upc.edu



2.1.2 IDENTIFICACIÓ DEL TUTOR

Tutor: Alberto Cabrera Guardiola

Email @: acabrera@oval.cat

2.1.3 IDENTIFICACIÓ DE L'EMPRESA

Nom de la companyia: C.A.T.S.L. - Catalunya assessors i taxadors, S.L.

NIF: B-65909004

Direcció: Carrer BAILÈN, 120 local dreta. BARCELONA 08009

Telèfon: 932075921, 661275616

Email @: catsl@catsl.cat

Responsable: Xavier de Gispert Díez , Administrador CATSL

2.2 OBJECTIUS DEL PROJECTE

Els objectius generals i específics que s'intenten assolir en aquest projecte són els següents:

Objectius generals

- Desenvolupar i posar en pràctica els coneixements adquirits a les assignatures de Peritacions i Taxacions, Perícia Asseguradora Judicial, Sistemes d'informació en l'empresa i Anàlisi de viabilitat immobiliària.
- Reflectir l'experiència professional exercida durant el període de les pràctiques i aportar una crítica constructiva a les tasques realitzades, analitzant l'adequació de les tasques respecte a les competències que es disposen, compliment de normatives, mètodes de funcionament i processament de dades, entorn de l'empresa.

Objectius específics

- Conèixer l'empresa en que es realitza el pràcticum i el seu entorn.
- Conèixer les diferents tipologies de valoracions.
- Conèixer la normativa existent que regula les taxacions per finalitat informativa de mercat (col·loquialment anomenades de subhasta).
- Conèixer la metodologia utilitzada per a la realització de valoracions per finalitat subhasta i altres finalitats.
- Analitzar les tasques realitzades segons adequació de la normativa reguladora existent i poder determinar punts de millora, tan en factors de qualitat com en factors d'eficiència i rendiment.
- Conèixer altres documents que es puguin realitzar a l'empresa.

- Poder extreure conclusions sobre viabilitat professional en aquesta especialització de les competències.

2.3 LA COMPANYIA

L'empresa en la que he realitzat les pràctiques en conveni modalitat pràcticum és CATSL.

CATSL, Catalunya Assessors i Taxadors SL. És una petita empresa d'assessoria i taxacions immobiliàries dirigida per Jaume Díez Escudero, arquitecte tècnic col·legiat per el col·legi de Barcelona, que forma part d'un col·lectiu d'arquitectes taxadors, CATSA.

CATSA. És l'empresa mare d'una societat d'empreses taxadores i fou constituïda com a tal l'onze de Novembre de 1994, emparant-se a l'Ordre Ministerial 27365 del 30/11/94 i Reial Decret 775 del 30/05/97, davant Notari D. Xavier Roca Ferrer, amb nº de protocol 3583.

La societat CATSA, a dia d'avui, està formada per 12 socis, entre els quals, forma part el Sr. Jaume Díez Escudero.

La societat CATSA, es defineix públicament com a col·lectiu d'arquitectes taxadors, Societat Anònima. L'objectiu social de la companyia és exclusivament la taxació de tot tipus de béns. En l'actualitat, el capital social és de 601.000€ totalment desemborsats. Empresa homologada com a "Colectivo Arquitectos Tasadores, S.A.", degudament homologada en el Registre d'"Entidades Especializadas en Tasaciones", del Banc d'Espanya, sota referència 4462. El nº d'identificació iscal és el A-60-691946. La societat es troba domiciliada a Barcelona, C/ Diputació 337. CP 08009. Tel: 902 152 772 – 931 440 520). Fax: 902 375 314 – 931 440 521. @: info@catsa.com.

CATSL és dons una subdivisió de CATSA.

L'empresa CATSL és presidida per Jaume Díez Escudero i administrada per Xavier De Gispert Díez.

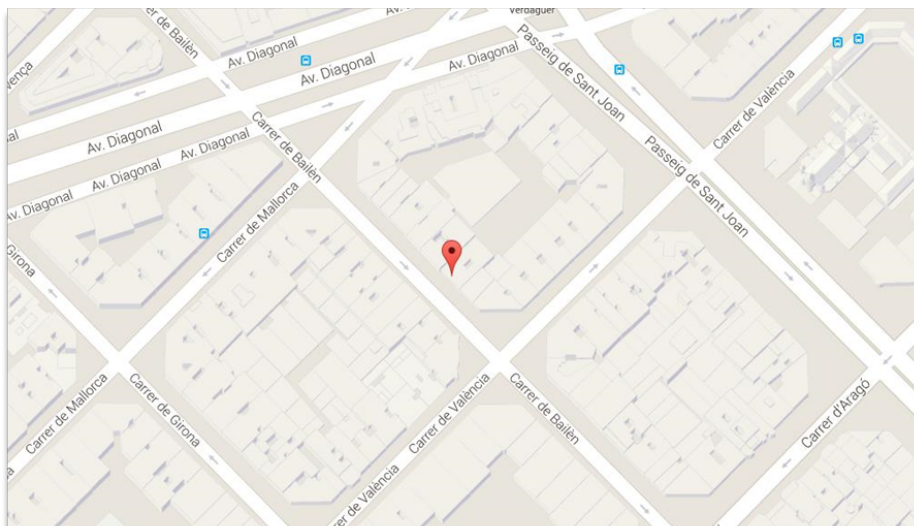
Es troba localitzada al C/ Bailèn 120 Local Dreta. 08009 de Barcelona. Tel: 932075921. Fax: 934589660. @: catsl@catsl.cat.

Lloc de treball

Com ja s'ha dit anteriorment, el lloc de treball és a l'empresa CATSL, que té oficina al C/ Bailèn 120 Local Dreta. 08009 de Barcelona. Local compartit amb les oficines de l'empresa Barcelona City Council, empresa de gestió de pisos turístics, administrada també per Xavier de Gispert Díez.

El lloc de treball el conforma, per tant, un local d'oficines amb despatx tancat per al director Jaume Díez, l'administrador Xavier De Gispert i la resta de manera diàfana. Aquest espai l'ocupen la comptable, dos tècnics, el secretari i un empleat de pràctiques. Aquest últim lloc és el que ocupo jo.

A Nivell de subordinació, estic a les ordres i direcció dels dos tècnics taxadors que a la vegada estan coordinats i dirigits pel director Jaume Díez.



Imatge 1

2.4 CERTIFICATS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, CEE

Part de les tasques a realitzar durant les pràctiques, consisteix en la realització de certificats d'eficiència energètics, CEE.

L'empresa CATSL m'ha donat la formació necessària per a poder realitzar dits informes. I m'ha mostrat com funcionar amb el programari d'execució CE3X i el portal web de d'ICAEN, Institut Català d'Energia, per realitzar el pagament i la tramitació de dit document.

No entraré en detall en aquest punt, ja que no fa referència al desenvolupament del tema del treball, El descriré però, perquè és una de les tasques que he pogut realitzar durant les pràctiques a l'empresa.

Cal remarcar, que al ser un document oficial, només pot signar l'informe un tècnic competent col·legiat. El tècnic competent col·legiat encarregat de signar els informes és l'aparellador Sr. Jaume Díez, president de CATSL.

Jo realitzava els informes sota la supervisió i posterior revisió del Sr. Jaume Díez.

El client tipus que realitza l'encàrrec de l'informe, és el client particular.

Què és un certificat d'eficiència energètica?

El certificat energètic és un informe de valoració de les característiques d'eficiència i consum energètic.

El resultat de l'informe no és un valor monetari, sinó una etiqueta qualificativa segons codi, en què la A és la qualificació més eficient i a mesura que augmentem l'alfabet simbolitza una pitjor qualificació d'eficiència energètica.

A l'informe s'avaluen els tancaments, les obertures, els diferents sistemes d'aportació d'energia, l'eficiència lumínica (en el cas de locals), la orientació, la capacitat de rebre llum solar i de ventilar, etc.

2.4.1 NORMATIVA REGULADORA, CEE

La normativa aplicable, a l'estat espanyol, per a la realització de certificats d'eficiència energètica, queda reflectida per Reial Decret.

- **Real Decreto 235/2013, de 5 de abril:** Recull les exigències que consten en les Directives Europees 2002/91/CE i 2010/31/UE.

2.4.2 TRAÇABILITAT DEL DOCUMENT, CEE

De la mateixa manera que en els informes de valoració d'immobles, punt desenvolupat mes endavant en el treball. La petició de l'informe pot venir donada via email o per encàrrec directe al Sr. Jaume Díez.

Un cop acceptat el document, el Sr. Jaume Díez es posa amb contacte amb el client per acordar dia i hora per a realitzar la visita de l'immoble. La visita pot ser feta pel Sr. Jaume Díez o per a treballadors seus. Jo només vaig poder assistir a una visita, com a acompanyant d'un dels treballadors del Sr. Jaume Díez. En la visita es fa firmar un document al client, que reflecteix la petició de l'informe al Sr. Jaume.

En la visita es realitza un croquis especificant superfície útil a valorar, tipologia i superfícies dels tancaments i altres factors a considerar.

Cal realitzar fotografies de tots els elements a considerar, ja que segurament, realitzarà l'elaboració de l'informe algun altre tècnic.

Per a la realització de l'informe s'utilitza el mètode simplificat que dicta el programa CE3X, acceptat pel Ministeri Espanyol d'Indústria, Energia i Turisme, per a la realització de dit informe. Programa desenvolupat per Efinovatic, es pot descarregar gratuïtament.

El programari en que es realitzen els informes és el CE3X, que permet realitzar l'avaluació de manera simplificada, tots els elements a considerar.

El programa permet diferents models d'informe depenent de l'ús de l'immoble, habitatge, local, etc.

Un cop realitzat l'informe, es pot tramitar en línia, a través del portal web (www.icaen.gencat.cat), a través d'una petició de validació, adjuntant l'informe, el document de petició d'encàrrec i un document de millores que es podrien dur a terme per millorar l'eficiència energètica de l'immoble en qüestió.

La validació ens arriba via email, amb un termini aproximat d'una setmana.

2.4.3 ANÀLISI DEL CEE

Degut a que a dia d'avui, els CEE només tenen un caràcter de compliment de la legislació aplicable en cas de comercialització d'un immoble, i que el resultat és simplement informatiu. En la meua opinió, aquest documents s'han transformat en simple paperassa.

Al permetre un sistema d'anàlisi simplificat com el proposat per CE3X, no cal entrar en profunditat en les característiques reals de l'immoble.

Les lleis del mercat han establert un baix preu en dit informe, cosa que repercuteix directament en el temps que es dedica a la realització d'aquest. Repercutint en la qualitat de la anàlisi d'eficiència energètica dels diferents elements de l'immoble.

Fins que els resultats de l'informe CEE no tinguin una repercussió directa en el consumidor, com per exemple una modificació de l'IRF, aquest document no aporta gran cosa.

2.5 LES VALORACIONS IMMOBILIÀRIES

En primer terme, és important saber què vol dir el concepte de valorar.

Definició segons la “*Real Academia Española*”.

Valorar - *De valor.*

1. tr. *Señalar el precio de algo.*
2. tr. *Reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo.*
3. tr. **valorizar** (ll *aumentar el valor de algo*).
4. tr. *Quím. Determinar la composición exacta de una disolución.*

En Resum, donar un valor a un bé.

Però, què és un valor?

Segons la teoria del valor-treball, desenvolupada el segle XIX i que comparteixen tant els postulats clàssics com els marxistes, opina que el valor d'una cosa és la suma necessària per a la producció social d'un bé econòmic (és a dir, que té valor d'ús) en un determinat nivell de desenvolupament tecnològic. Per a aquestes dues escoles el preu es deriva del valor, de manera que el preu sempre es mou en petites variacions a l'entorn del valor; en l'economia clàssica però, al cost de producció s'hi agrega el cost d'oportunitat per a determinar el valor, és a dir, s'hi agreguen els guanys potencials que es perden quan s'opta per produir un o altre bé.

Dit de manera col·loquial, el valor és la quantificació econòmica relativa d'un bé. En el cas que ens ocupa, d'un bé immoble.

S'haurien de diferenciar però, dos conceptes de valor radicalment diferents. El valor d'ús i el valor de canvi.

- El valor d'ús: Presenta un caràcter social. Consisteix en la utilitat social d'un determinat bé.
- Valor de canvi: L'entendem com a la suma de diners amb la qual, en el mercat urbà, es retribueix la mercaderia Immobiliària.

Un mercat caracteritzat per un funcionament transparent, competitiu, no sotmès a pràctiques especuladores o mono polístiques, hauria d'expressar l'equilibri entre l'oferta i la demanda d'immobles i reflectir les utilitats diferencials del parc immobiliari, manifestades en forma de valors urbans. Valors d'ús i de canvi, haurien per tant de coincidir.

Dit això, i degut a que en una economia de mercat, el valor d'ús és inqualificable. L'objecta de tota valoració és el valor de canvi.

La valoració Immobiliària té com a objectiu la determinació del valor de mercat, d'inversió, d'assegurança i altres conceptes de valors relatius a un determinat interès o interessos, d'una parcel·la urbana en un moment donat. Es diferencia d'altres tipus d'avaluacions urbanes en que el seu objecte d'anàlisi és el valor i no la utilitat, naturalesa o qualitat d'un determinat terreny sense referències a l'estimació del valor. Josep Roca Cladera – Manual de Valoraciones Inmobiliarias.

Les valoracions immobiliàries són en conseqüència el resultat de la quantificació econòmica relativa d'un bé immoble.

Cal destacar també, conceptes importants que he posat en pràctica durant la meva estada a l'empresa CATSL i que són claus per poder desenvolupar una valoració immobiliària.

- Valor de mercat: El preu més provable per el qual un immoble es vendrà en un mercat caracteritzat per un funcionament racional per part de l'oferta i la demanda.
- Preu: Quantitat de diners que un comprador particular estarà disposat a pagar, i un venedor particular estarà disposat a rebre en les circumstàncies concretes d'una transacció.
- Cost: Els gestos, en diners, efectuats per a l'execució material de l'immoble.

És important destacar, que les valoracions immobiliàries no es realitzen per a amor a l'art, sinó que compleixen diferents objectius que normalment formen part de diferents processos. Per exemple na necessitat de sol·licitar una hipoteca per part del client o la actualització del valor patrimonial del client.

Com s'ha comentat ja en la introducció, en la realització de les pràctiques a CATSL, se m'ha encomanat principalment la tasca de la realització de valoracions immobiliàries en finalitat informativa de mercat, i per tant em centraré principalment en aquest tipus de valoracions.

A continuació s'exposen breument i de manera generalitzada les dues grans finalitats que generen el volum de feina de l'empresa CATSL.

- **Valoracions informatives de mercat** (de subhasta):

Com bé diu el nom, l'objectiu d'aquest tipus de valoracions és determinar un valor de mercat orientatiu d'un bé immoble.

Que perquè dic orientatiu? Perquè no es realitza visita interior de dit immoble. Es realitza una apreciació de l'interior de l'immoble a criteri del tècnic encarregat de la valoració, considerant l'entorn i les informacions registrals existents.

Els clients potencials que requereixen aquests serveis són en gran mesura les entitats bancàries. Normalment per tenir informació d'un immoble que sortirà a subhasta i poder determinar un pla d'acció operacional en dita subhasta. També o poden sol·licitar particular però no és tan habitual.

- **Valoracions hipotecàries:**

Tenen l'objectiu de valorar un immoble que servirà de garantia hipotecària de crèdit o pastac, que formin o vagin a formar part de la cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats, promotors i constructors.

Els Clients potencials també són els bancs, encara que cada cop més o sol·liciten particulars per contraposar valors amb l'entitat bancària.

- **Altres tipus de valoracions:**

Cal destacar també, que no només es valoren habitatges. També es valoren terrenys (rústics o solars), locals, naus industrials, hotels, blocs d'edificis, parcs temàtics, etc.

El més estrany que s'ha valorat a l'empresa durant la meva estada han sigut uns terrenys rústics que es demanaven valorar segons una qualificació urbanística diferent a la existent, perquè el propietari tenia el pressentiment que es modificaria la qualificació urbanística de dits terrenys.

2.5.1 NORMATIVA CONTEMPLADA

Com s'ha comentat anteriorment, les valoracions, en la majoria de casos tenen finalitats que formen part de processos contractuals complexos, com la sol·licitud d'una hipoteca. I com tots sabem, el valor de mercat de l'habitatge deriva a grans quantitats de diners. Per aquest motiu, el procés de valorar està regulat per llei, segons la seva finalitat.

La normatives i estàndards de referència a criteris generals és la següent:

Normatives

- Ordre ECO 805/2003
- RD 1020/1993
- RD 1492/2011

Estàndards

- Normes EVS

Les valoracions informatives de mercat, al ser informatives, no estan regulades per llei directament, però en l'empresa CATSL es vol complir els requeriments la ordre ministerial "ECO", que s'explica a continuació, per aportar qualitat en la valoració i donar la confiança en la informació mes fiable possible.

Les finalitats contemplades per al compliment de l'ordre ECO 805/2003, queden definides a l'article 2.a de la mateixa ordre.

CATSL no contempla les directrius europees dictades en les EVS, directrius publicades per TEGoVA des de principis de 1980.

Mes endavant en el treball, es descriu els principis de les normes EVS, European Valuation Standards. En especial interès en EVS 1, valor de mercat i EVS 4 Procés de valoració.

A continuació s'exposa un resum de la normativa de referència, extrets del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Análisis comparativas de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.

Tabla 4: Ejemplo de estructura formal: R.D. 1020/1993

R.D. 1020/1993		
DISPOSICIONES GENERALES	CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	COORDINACIÓN Y ANEXOS
Cap. I Ámbito de aplicación y definiciones	Cap. II Normas técnicas para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana	Cap. IV Coordinación
	Cap. III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones	Anexos

Taula descriptiva 1

Tabla 5: Ejemplo de estructura formal: ECO 805/2003

ORDEN ECO 805/2003			
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	TÍTULO II: CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	TÍTULO III: ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN	TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES
Cap. I Ámbito, principios y definiciones	Cap. I Métodos técnicos de valoración	Cap. I Disposiciones generales	Cap. I Cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras
Cap. II Comprobaciones mínimas y documentación	Cap. II Valoración de bienes inmuebles y derechos	Cap. II Aspectos formales	Cap. II Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias
Cap. III Condiciones y advertencias		Cap. III Aspectos estructurales	

Taula descriptiva 2

Tabla 6: Ejemplo de estructura formal: R.D. 1492/2011

R.D. 1492/2011		
DISPOSICIONES GENERALES	CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	INDEMNIZACIONES Y ANEXOS
Cap. I Disposiciones generales	Cap. III Valoración en situación de suelo rural	Cap. V De las indemnizaciones y gastos de urbanización
Cap. II Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones	Cap. IV Valoración en situación de suelo urbanizado:	Anexos

Taula descriptiva 3

Tabla 7: Estructura del estándar EVS

ESTÁNDAR EVS		
ESTÁNDAR DE VALORACIÓN EUROPEO Y APLICACIONES	LEGISLACIÓN EN LA UE Y TASACIÓN DE UNA PROPIEDAD	OTROS DOCUMENTOS TÉCNICOS
1A ESTÁNDAR DE VALORACIÓN EUROPEO	1. Introducción	Código ético y de conducta
EVS1 Valor de Mercado		
EVS2 Valores con otras bases diferentes al Valor de Mercado	2. El mercado interior Europeo	Requisitos formativos mínimos
EVS3 El tasador cualificado	3. Seguridad y salud	Tasador Europeo Reconocido (REV)
EVS4 El proceso de valoración	4. Energía	Sostenibilidad y valoración
EVS5 Elaboración del informe de valoración	5. Medioambiente	Código de medición de distancia, área y volumen
1B APLICACIONES DEL ESTÁNDAR	6. Política agraria	Proporcionalidad del valor entre suelos y edificaciones Certificación de los tasadores Valoración Europea y Evaluación del mercado: Guía del tasador Perfil de la Federación Europea Hipotecaria para el riesgo relativo a los criterios de valoración
EVA1 Valor para la elaboración de informes financieros		
EVA2 Valor a efectos de préstamos		
EVA3 Valor a efectos de titulización		
EVA4 Valor asegurable		
EVA5 Valor de una inversión para inversores individuales		
EVA6 Valor en países extranjeros		
EVA7 Valor en el contexto de la DGFIA		
EVA8 Valoración Inmobiliaria y Eficiencia Energética		

Taula descriptiva 4

“Quadres extrets del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Análisis comparativas de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.”

2.5.1.1 ORDRE ECO 805/2003

La normativa de referència per a taxacions immobiliàries és l'ordre ECO 805/2003. Redactada pel ministeri d'economia i publicada al BOE en el nº 85, de 9 d'abril de 2003 (Ref. BOE-A-2003-7253).

“Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.”

La última modificació consta del 2 de Desembre de 2015.

Derogant l'anterior normativa, “Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.”

Objectius de l'ordre ECO 805/2003:

“La presente Orden establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará. Dichas normas pretenden, continuando en la línea del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados. Conviene recordar que la presente Orden no contiene ninguna disposición de tipo subjetivo relacionada con la capacidad para tasar ni para designar al tasador, la cual se rige por las normas reglamentarias correspondientes según la finalidad de la tasación.”

Dit de manera breu, estableix unes normes generals que defineixen el procés a seguir, sense influir a la qualitat i la capacitat del tècnic taxador que realitza la tasca.

L'ordre ECO 805/2003 estableix l'obligació d'utilitzar una metodologia estricta i rigorosa basada en el principi de **prudència**. Aplicació de principis d'anticipació, finalitat, major i millor ús, probabilitat, proporcionalitat, prudència, substitució, temporalitat, transparència i valor residual. Com bé queden recollits i definits a l'article 3 de la llei.

Procediment que dicta la Llei ECO 805/2003:

1r- Comprovacions mínimes. “Article 7”

- L'identificació física de l'immoble, mitjançant localització i inspecció ocular per part del tècnic competent. Comprovant si la seva superfície i demés característiques coincideixen amb la descripció que consta a la documentació utilitzada per a la realització de taxació, així com de la existència de servituds visibles i del seu estat de construcció i conservació aparent.
- L'estat d'ocupació de l'immoble i ús o explotació al que es destini.
- En el cas d'habitatges, el règim de protecció pública.
- El règim de protecció de patrimoni arquitectònic.
- L'adequació de l'immoble al planejament urbanístic vigent i l'existència del dret a l'aprofitament urbanístic que es valora.

2n- Documentació necessària. “Article 8”

De forma genèrica, és obligatori l'aportació de la certificació registral acreditativa de la titularitat i càrregues de l'immoble, així com la seva descripció completa, expedida abans de tres mesos de la data final de l'informe de la valoració perquè sigui vàlida. Document conegut com a Nota simple. També s'inclourà el document amb la informació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble.

3r- Mètode de valoració

La llei ECO 805/2003 contempla quatre tipus de mètodes de valoració:

- **Mètode del cost:** Es calcula un valor tècnic que es denomina valor de reemplaçament, que consisteixen calcular què valdria construir-ho i depreciar-lo per antiguitat i ús. **Articles 18 i 19.**
- **Mètode de comparació:** Aconseguir un valor de mercat, a través de comparables immobiliàries. **Articles 20, 21, 22 i 23.**
- **Mètode de comparació de rentes:** Permet calcular el valor de mercat i el valor hipotecari. Aquest mètode no l'he utilitzat durant les pràctiques, degut a la finalitat informativa de les valoracions realitzades. **Articles del 24 al 33.**
- **Mètode residual:** Serveix per trobar el valor residual de l'immoble. **Articles del 34 al 43.**

2.5.1.2 NORMES EUROPEAN VALUATION STANDARD, EVS

Les Normes European Valuation Standard EVS, no són d'obligat compliment a l'estat espanyol.

Dites normatives, intenten definir una manera de valorar a nivell Europeu, establint una sèrie de punts de vista en forma d'estàndards.

El paper de les EVS a l'estat espanyol, és el d'establir estàndards o criteris de valoració, sobre tot en valoracions que es realitzen per a finalitats no subjectes als marcs reguladors espanyols existents.

Les valoracions de finalitat informativa de mercat, entrarien en aquesta qualificació, però l'empresa CATSL no les té en consideració.

També existeixen les IVS, International Valuation Standards, bàsicament són estàndards aplicables fora la UE.

Les normes EVS, European Valuation Standard, foren redactades per TEGoVA, The European Group of Valuer's Association, formada per les associacions professionals de valoració de 28 països europeus.

L'última traducció a l'espanyol és del 2012 7ª edició, promoguda i supervisada per ATASA, Associació Professional de Societats de Valoració. Membres fundadors de TEGoVA.

La última publicació de TEGoVA, en anglès, és de 2016. En el treball, em centraré en la publicació en espanyol de 2012.

Les normes EVS, Des de la seva creació, 1977, ha tingut l'objectiu de consensuar i publicar estàndards de valoració. EVS o llibre blau. Com a marc de referència per a la realització

d'informes de valoració homogènies i coherents amb els estats membres de la UE i en el mercat en desenvolupament de l'Europa central i Europa de l'Est.

Les EVS desenvolupen conceptes sobre la figura del taxador, condicions de contractació, bases de valoració, enfocaments segons finalitat i diferents tipus d'actius. El seu contingut s'organitza en Normes, Guies d'orientació i Apèndix.

El llibre blau en espanyol, es desenvolupa en dos blocs formats per diferents estàndards. El primer bloc, que és el que ens interessa principalment, es desenvolupa de la següent manera:

- 1A. Estàndards de valoració europeus (EVS)
 - o EVS 1, Valor de mercat
 - o EVS 2, Bases de valoració diferents al valor de mercat
 - o EVS 3, El taxador qualificat
 - o EVS 4, El procés de valoració
 - o EVS 5, Elaboració de l'informe de valoració

En especial, la EVS 1, ens aporta les definicions conceptuals que defineixen el criteri de valoració per a informes de valoració immobiliària de finalitat informativa de mercat. Ja que l'objectiu de dits informes, és aconseguir un valor de mercat.

2.6 LA METODOLOGIA DE L'EMPRESA

Descrit el què, les valoracions. Cal descriure el com.

Per realitzar una valoració immobiliària, existeixen diferents programaris que ajuden a seguir i complir el procés i les directrius per als informes, dictades per l'ordre ECO 805/3003.

CATSA disposa de 2 programes informàtics per realitzar la tasca, que faciliten i automatitzen el procediment i càlcul necessaris.

Aquests dos programes són el BORSAN i el CATSA.

Em centraré amb el programa CATSA, ja que el BORSAN no l'he utilitzat durant les pràctiques i tampoc se m'ha explicat el funcionament.

Com és de fàcil deducció, el programa CATSA és un programa dissenyat i desenvolupat segons les necessitat del compliment de l'ordre ECO 805/2003 i poder realitzar valoracions immobiliàries de diferents finalitats.

És de fàcil utilització i molt deductiu. Permet realitzar un informe de finalitat informativa en 40 min un cop es domina el programa. Funciona a base de pantalles, normalment 9. Pot variar segons tipus d'objecte a valorar com garatges, locals o terrenys. Cal destacar que la primera valoració que vaig realitzar amb aquest programari va ser una mica frustrant, ja que vaig tardar 8 hores, però forma part de la curvatura d'aprenentatge lògica. Els companys de despatx ja m'informares que un cop apres la mecànica del programa és tot molt més ràpid.

Com ja s'ha comentat, però val la pena remarcar, la metodologia per valorar un immoble és marcada i definida per la normativa reguladora i la finalitat de la valoració.

Els mètodes de valoració dictats per la l'ordre ECO 805/2003 que he utilitzat són el mètode de cost i el mètode de comparació. Podent barrejar aquests dos mètodes dintre un mateix immoble, subdividit en diferents unitats.

- **El mètode de comparació:**

Aquest mètode de valoració, de manera resumida, consisteix en trobar un mínim de 6 mostres semblants, en oferta o en acció de compra – venda, d'una antiguitat màxima de tres mesos. Equilibrar el valor de cada mostra segons criteris qualitatius del tècnic taxador, per extreure un valor mig del m² que servirà per valorar el total de l'immoble corresponent.

- **El mètode de cost:**

Valorar un immoble o una unitat a cost consisteixen establir que valdria a dia d'avui construir dit immoble o unitat i aplicar una depreciació de valor segons l'antiguitat existent. Normalment s'utilitza en patis, trasters i terrasses o en edificis tan singulars que casi no existeixen comparables per realitzar el mètode de comparació.

Diferències metodològiques entre valoracions informatives i hipotecàries:

Anteriorment, s'han descrit breument les valoracions informatives de mercat.

Al ser un document no exigible per a cap procediment legal, no tenen una normativa reguladora pròpia exigible, però també segueixen el procediment de de valoració establert per la norma ECO.

La gran diferència pràctica de les valoracions dintre la metodologia de l'empresa, segons les dues finalitats anteriors, és el fet de realitzar o no la visita interior de l'immoble.

En les valoracions informatives, en la majoria dels casos, no es pot accedir a l'interior de l'immoble perquè el sol·licitant de la valoració o no és el propietari o no té el permís dels inquilins que fan ús de l'immoble.

Al no fer visita interior de l'immoble, no es disposa d'informació fiable de l'interior de l'immoble i és a criteri del tècnic taxador realitzar una hipòtesi de l'estat interior i trobar 6 mostres comparables adients.

Altres variables per a tria de les mostres comparables són la superfície construïda mes comuns, l'antiguitat dels immobles i les característiques d'aquests. Mes endavant es desenvolupa aquest apartat, ja que és de gran importància.

Centrant-me en les valoracions informatives, el procediment que es segueix a l'empresa és el següent:

- 1er pas)* Recepció de la sol·licitud
- 2n pas)* Recopilació d'informació
- 3er pas)* Entrada de dades i creació del valor

2.6.1 RECEPCIÓ DE LA SOL·LICITUD

La sol·licitud de l'encàrrec de valorar un immoble pot arribar de dues maneres diferents.

- Directament d'un particular o entitat bancària amb contacte amb CATSL.
- A través de via telemàtica des de CATSA.

En resum, la informació que es rep és la pròpia descriptiva del encarregant i de l'immoble a valorar.

Si la sol·licitud arriba a través de CATSA, l'entrada de dades, del sol·licitant i de l'immoble, al programari de taxacions, ja ens arriba feta, sinó és així, i arriba d'un particular, es realitzarà manualment.

2.6.2 RECOPILOCACIÓ D'INFORMACIÓ

En aquesta primera fase, l'objectiu és identificar l'immoble a valorar i recopilar la informació necessària de l'immoble, comprovar que la informació de sol·licitud és correcta i comprovar si existeix informació d'alguna valoració anterior de l'immoble dintre la base de dades pròpia de CATSA que ens pugui servir de base.

La documentació que es descriu a continuació ens aporta la informació necessària per a la valoració, i és de compliment segons l'ordre ECO 805/2003 en l'article 8, com anteriorment ja s'ha comentat.

Si la informació de la sol·licitud no coincideix amb la de la informació de la documentació (direccions o característiques generals), s'informarà a CATSA o directament a la sol·licitant de la valoració per a aclarir quina és la informació vàlida.

Tots els documents que ara es descriuen es guarden a la base de dades operativa de CATSL per després ser adjuntades al programari de valoracions.

La informació necessària per a la redacció de l'informe és:

- Informació cadastral

És una informació de caràcter públic i gratuïta. Es pot consultar via web a través de la pàgina; <http://www.sedecatastro.gob.es>. De fàcil navegació.

Entrant a la web, i clicant a l'apartat "*Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral*", introduir el numero de cadastre si es té, o l'adreça de l'immoble. Un cop a dintre la pantalla informativa de l'immoble, obrim l'apartat "*Consulta Descriptiva y Gráfica*" i ens apareix una fitxa com la següent.

101-68969

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de GIRONA Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4289602DGB448G0028IF

DATOS DEL INMUEBLE

PROVINCIA: CL SANTIAGO SORREQUES 3 EN-1 PUNTE PI-91
17005 GIRONA (GIRONA)

SECCION: 1279

AREA: 3.97000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

PROVINCIA: CL SANTIAGO SORREQUES 3
GIRONA (GIRONA)

AREA: 3.996

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Elemento	Superficie	Planta	Superficie
VIVIENDA	1.00	01	00
ELEMENTOS COMUNES	1.00	01	00

Este documento es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Servicio de datos catastrales no protegido de la SGC.

Mérida, 30 de Septiembre de 2015

Documentació catastral

Imatge 2

En general només adjuntem la fitxa de cadastre.

Bàsicament ens interessen les superfícies registrades en el cadastre i l'any d'edificació.

- Nota Simple

També és una informació de caràcter públic, però no és gratuïta.

S'ha de demanar al registre de la propietat corresponent que tingui competència sobre l'immoble a valorar. Normalment cada municipi té els seu registre de la propietat. S'ha d'efectuar un petit import al voltant de 4€ depenent del registre en qüestió. Es pot demanar que s'envii online o passar a recollir en format paper, en el registre corresponent.

Aquest document l'aporta i va a càrrec del sol·licitant de la valoració.

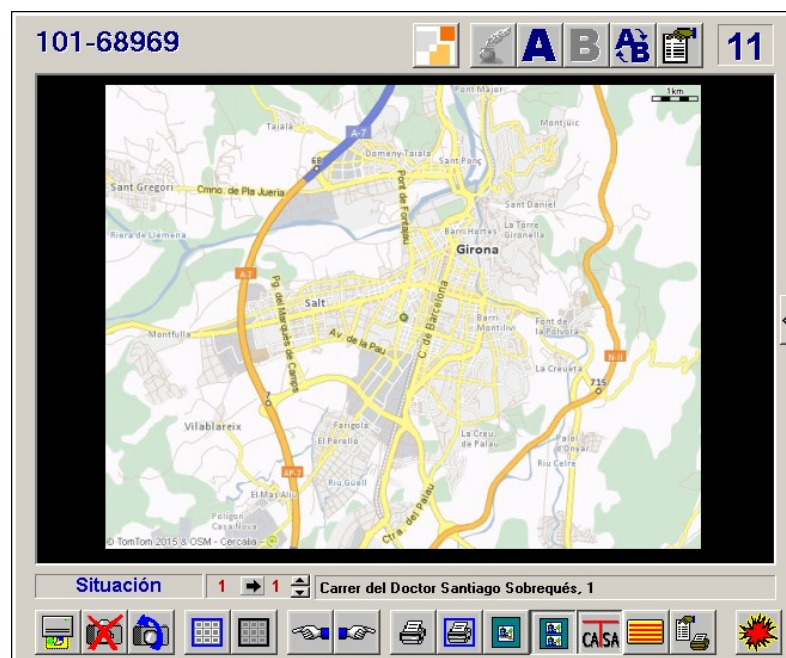
CATSL rep la Nota Simple via email, enviat des de CATSA o directament del sol·licitant de la valoració.

Bàsicament també ens interessen les superfícies registrades i dades complementàries com si existeixen servituds o si l'habitatge presenta protecció oficial. Si és així també s'adjuntarà la documentació necessària que mostri les regulacions que presenta.

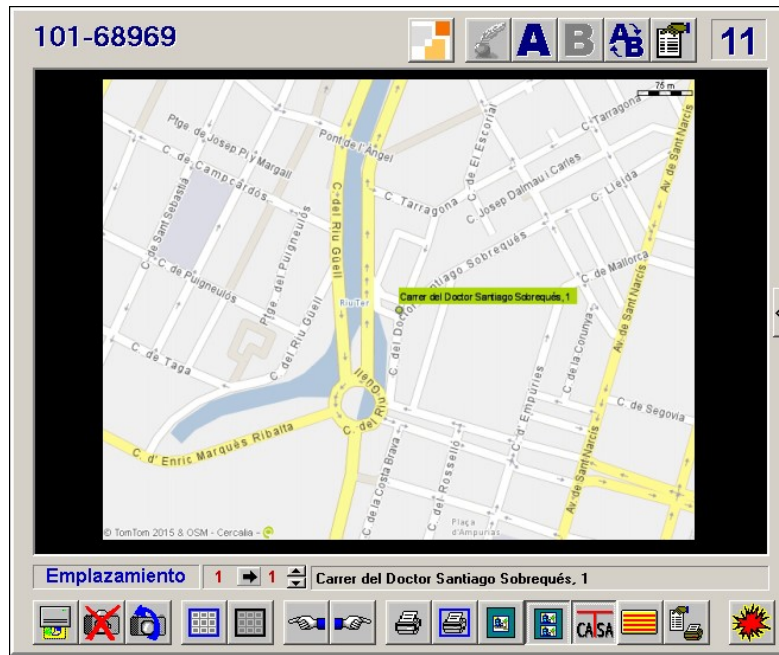
Exemple de Nota Simple adjuntada a annexes.

- Plànols de situació i emplaçament

Plànols de situació i emplaçament, que el propi programa és capaç de capturar només entrant l'adreça de l'immoble. S'utilitzen eines complementàries com l'aplicació *maps de google* per comprovar si la ubicació que ens fa el programa és correcta.



Imatge 3



Imatge 4

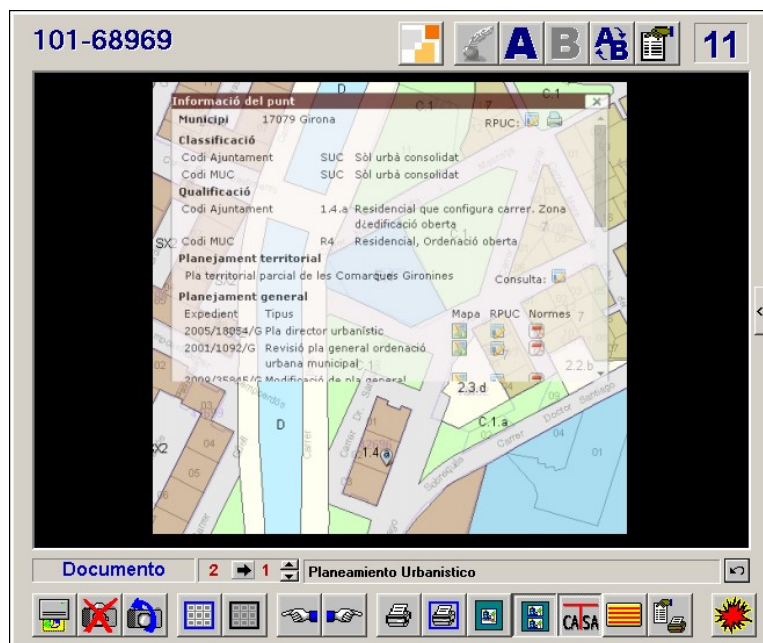
- Fotografies

Fotografies preses in situ en format digital.

Tenen la funció de demostrar que s'ha anat a visitar l'immoble i l'entorn d'aquest, per a realitzar la valoració. Encara que no es tingui accés a l'interior de l'immoble. Així es compleix el requeriment que estableix l'ordre ECO 805/2003 a l'article 7, respecte demostrar que s'han realitzat les comprovacions mínimes (recordar que no és una llei d'obligat compliment en aquests tipus valoracions) i s'aconsegueix així un valor de confiança sobre el client, aportant un mínim de qualitat a l'informe.

Dintre de la metodologia i el procés qualitatiu de CATSA, les fotografies són de caràcter obligatori.

S'adjunta una foto de façana i una del carrer.



Imatge 6

2.6.3 ENTRADA DE DADES I CREACIÓ DEL VALOR

Un cop es disposa de tota la informació prèvia, s'ha de crear l'arxiu del programari CATSA, en que es realitzarà la valoració. Un cop creat l'arxiu, que derivarà en l'informe, s'adjuntarà tota la informació prèvia comentada anteriorment.

Com ja s'ha comentat, si l'encàrrec arriba des de CATSA, l'arxiu ja està creat i només s'ha de buscar per el numero de referència de la sol·licitud.

Si l'encàrrec arriba directament a CATSL per part del encarregant, l'arxiu el crea el tècnic que realitza la valoració.

És relativament senzill, ja que normalment s'utilitza arxius de valoracions anteriors. Pot donar-se el cas que un immoble ja hagi sigut valorat anteriorment per algun dels socis de CATSA, si és el cas, existeix un arxiu de valoració anterior a la base de dades del programa, i en comptes de crear un arxiu nou, es modifica l'anterior actualitzant la informació.

Si no és el cas, s'obra un arxiu d'un immoble de la mateixa tipologia (habitatge en edifici plurifamiliar, habitatge aïllat, etc.), si pot ser de la mateixa ciutat i barri i es modifica la informació.

Es realitza l'operació d'aquesta manera, per un tema de eficiència temporal. En termes generals, CATSL considera mes important la rapidesa que la qualitat sempre que es compleixin uns mínims establerts.

Sinó, es pot crear un arxiu nou. Descriuint la tipologia, ús, etc.

Com ja s'ha comentat anteriorment, el programari funciona a base de pantalles, i a continuació es descriu el procés de l'omplert de les diferents pantalles.

Per a la descripció del procés, utilitzo l'exemple de pantalles del cas més comú a valorar, dintre les valoracions que he feta l'empresa. Habitatge en edifici plurifamiliar.

2.6.3.1 PANTALLES DEL PROGRAMARI CATSA

A continuació, es mostren i es descriuen detalladament les diferents pantalles del programari de valoració de CATSA. Com ja s'ha esmentat, format per un sistema de 9 pantalles que van generant sub pantalles a mesura que és necessari.

Com s'observa en les imatges, l'elaboració de l'informe amb dit programari, no és de difícil realització per algú iniciat en la matèria.

PANTALLA 1

Imatge pantalla 1

Com s'observa, en aquesta pantalla s'introdueixen dades genèriques com:

- Idioma de la valoració (CATALÁN).
- Moneda en que es donarà el valor (EUROS).
- Definició genèrica de l'habitatge (HABITATGE EN EDIFICI).
- Tipologia d'edifici (PLURIFAMILIAR).
- Estat de l'habitatge (ACABADO). Podria donar-se el cas que estigués en construcció o en runes.
- Identificació del tècnic taxador que firma (101 JAUME).
- Sol·licitant (FT)
- Identificació i localització de l'habitatge a valorar.



Aquest botó serveix per localitzar l'edifici. Generant els plànols de situació i emplaçament.

- Dades registrals de l'habitatge (UNIDAD, REG. PROPIEDAD, IDUFIR, TOMO, LIBRO, SECCIÓN, FINCA INSCRIPCIÓN). Aquestes dades es troben a la Nota Simple.



Si s'ha adjuntat la fitxa cadastral, polsant aquest botó ens apareix la següent pantalla:

[illegible]

Imatge pantalla 1.1

En aquesta pantalla, s'omple la informació que mostra la fitxa cadastral. La referència cadastral, superfície i any d'edificació.

Si l'actiu a valorar està format per diferents fixxes cadastrals, en el programari, s'insereix la informació de les diferents fixxes. Un exemple d'aquest tipus de valoracions és si l'actiu està format per un habitatge en edifici plurifamiliar entre mitgeres i plaça d'aparcament en planta soterrani destinada a garatges.

L'any d'edificació de cadastre, si que ens servirà en l'elaboració de l'informe. Aquesta referència permet determinar la depreciació que s'aplicarà al mètode de cost, i aquest ens servirà per aconseguir un paràmetre "k" que segons paràmetres de control de CATSA donarà o no validesa al valor obtingut per mètode de comparació. Aquest apartat es descriu amb més definició en l'apartat de creació de valor d'aquest treball.

Cal remarcar, que la descripció de superfície de cadastre, només té caràcter orientatiu. Per a la realització de l'informe, es dona prioritat a les superfícies definides en Nota Simple. Segons criteris de CATSA.

PANTALLA 2

LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO: ☒ Capital de provincia ☐ Satélite
☐ Cabecera comarcal ☒ Núcleo Autónomo ☐ Otros:

NÚMERO DE HABITANTES (Población de derecho según INE): 96.236

POBLACIÓN: ☒ Creciente ☐ Estable ☐ Decreciente

SIGNIFICADO DEL ENTORNO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural

ACTIVIDAD Y USOS DOMINANTES: ☒ Residencial ☐ Comercial ☒ Industrial ☐ Pesquera
☐ Minera ☒ Turística ☐ Agraria ☐ Otras:

NIVEL DE RENTA: ☐ Alto ☒ Medio ☐ Bajo
DESARROLLO: ☐ Acabado ☒ Rápido ☐ Lento
CONSOLIDACIÓN: ☐ Hasta 50% ☐ 50%-75% ☒ Más del 75%

ANTIGÜEDAD ENTORNO: 30 años aproximados

INFRAESTRUCTURA:

Pavimentación: ☒ Suficiente ☐ Insuficiente ☐ No hay Suministro de agua: ☒ Red gral. ☐ Pozos

Alcantarillado: ☒ Red gral. ☐ Otros: Suministro de luz: ☒ Si ☐ No

Alumbrado público: ☒ Suficiente ☐ Insuficiente ☐ No hay Gas canalizado: ☒ Si ☐ No

Zonas verdes: ☐ Abundantes ☒ Normales ☐ No hay Servicio telefónico: ☒ Si ☐ No

Conservación: ☒ Buena ☐ Mediana ☐ Deficiente

EQUIPAMIENTO:

	Abundante	Normal	Deficiente
Comercial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escolar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deportivo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Asistencial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lúdico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aparcamiento	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COMUNICACIONES :

☒ Autopistas ☒ Autovías ☒ Carreteras ☒ Autobuses
☒ Aeropuerto ☒ Tren ☐ Metro ☐ Otras:

Observaciones: ubicar la finca dentro del entorno.
Finca ubicada al nord de la població, aprop del Carrer del camp l'or.

Imatge pantalla 2

En aquesta pantalla s'omplen les característiques de la localitat i l'entorn. Descriuint els següents apartats.

- Tipus de nucli (CAPITAL DE PROVÍNCIA, satèl·lit, capçalera comarcal, nucli autonòmic o altres).
- N° d'habitants (ens el dona el propi programa).
- Població (CREIXENT, estable, decreixent).
- Tipus d'entorn (URBÀ, suburbà, rural).
- Activitats i usos dominants de l'entorn (RESIDENCIAL, comercial, INDUSTRIAL, pesquera, minera, TURÍSTICA, agrària, altres).
- Nivell de renda de l'entorn (alta, MITJA, baixa).
- Desenvolupament de l'entorn (acabat, RÀPID, lent).
- Consolidació de l'entorn ($\leq 50\%$, 50% a 75% , $\geq 75\%$).
- Antiguitat de l'entorn (30 anys).
- Infraestructura de l'entorn
 - o Pavimentació (SUFICIENT, insuficient, no n'hi ha).
 - o Clavegueram (REDGENERAL, altres).
 - o Enllumenat públic (SUFICIENT, insuficient, no n'hi ha).
 - o Zones verdes (abundants, NORMALS, no n'hi ha).
 - o Conservació (BONA, mitjana, deficient).
 - o Subministra d'aigua (REDGENERAL, pous).
 - o Subministra de llum (SI, no).
 - o Gas canalitzat (SI, no).
 - o Servei telefònic (SI, no).
- Equipament
 - o Comercial (abundant, NORMAL, deficient).
 - o Escolar (abundant, NORMAL, deficient).
 - o Deportiu (abundant, NORMAL, deficient).
 - o Assistencial (abundant, NORMAL, deficient).
 - o Lúdic (abundant, NORMAL, deficient).
 - o Aparcament (abundant, NORMAL, deficient).
- Comunicacions de l'entorn (AUTOPISTES, AUTOVIES, CARRETERES, AUTOBUSOS, AEROPORT, TREN, metro, altres).
- Breu descripció per ubicar la finca en el seu entorn.

Tota aquesta informació la realitza el tècnic que ha anat a realitzar les fotografies de l'immoble in situ. El tècnic que realitza l'informe, en aquest cas jo, només entra la informació al programari.

Dita informació també es tindran en consideració en el moment de buscar les 6 mostres comparables adients.

PANTALLA 3

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología Edificio: ☒ Residencial ☐ Aislado ☒ Entre medianeras ☐ Otro: _____

Plantas sobre rasante: ☒ 7 ☐ Bajo rasante: ☒ 0 N° Viviendas en inmueble: ☒ 26 N° Locales: ☒ 0

Servicios comunes: ☐ Aparcamiento ☒ Piscina ☒ Local social ☒ Jardín ☐ Portería ☐ Otros: _____

Descripción del inmueble (Unidades valoradas): _____ año edificación aprox _____

Edificio plurifamiliar entre mitgeres que consta de planta baixa destinada a aparcament i amb 2 vivendes i 6 plantes pis amb 4 vivendes per replà i. Es valora vivenda 6ª 1ª, setena altura. Any d'edificació aproximat i coincident amb dades cadastrals.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

Cimentación: _____ Año edificación: ☒ 1978 ☐ 1978

Estructura: Formigó armat Reformas en edificio: _____ Año _____

Cubierta: Inclínada

Fachada: Pintada

Vestíbulo: _____

Escalera: _____

Carpint. Ext. Fusta i alumini

☒ 1ª Residencia ☐ 2ª Residencia

Ascensores (N°): _____ ☒ No

Portero automático: ☒ Si ☐ No

Conserv.: Parcialmente reformado

Calidad: Media

DESCRIPCIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ACABADOS DE LA UNIDAD

No s'ha accedit a l'interior de l'immoble, per tant es desconeixen la distribució actual, característiques, acabats, qualitat, instal·lacions, estat de conservació i possibles reformes del mateix. Es realitza l'informe de taxació en base a la

Sugerencia	Cantidad	Techos	Paredes	Pavimentos	Carpintería interior
	1				
	1				
	1				
	1				
	1				
	1				

101-68969

1 2 3 4 5 6 7 8 9 A HABITATGE EN EDIFICI

Imatge pantalla 3

En aquesta pantalla es descriu l'edifici en el que es troba l'habitatge a valorar. Descriuint els següents apartats:

- Tipologia de l'edifici (RESIDENCIAL, comercial, etc) (aïllat, ENTRE MITGERES, altres).
- Plantes sobre rasant (7).
- Plantes sota rasant (0).
- N° habitatges a l'edifici (26).
- N° locals a l'edifici (0).
- Serveis comuns (aparcament, PISCINA, JARDÍ, zona esportiva, local social, porteria, altres).
- Descripció de l'immoble (edifici plurifamiliar entre mitgeres que consta de planta baixa destinada a aparcament i amb 2 habitatges, 6 plantes pis amb 4 habitatges per replà. Es valora habitatge 6º 1ª, setena altura. Any d'edificació aproximat i coincident amb dades cadastrals).
- Característiques constructives i acabats.
 - o Any edificació (1978).
 - o Estructura (formigó armat).
 - o Coberta (Inclinada).
 - o Façana (pintada).
 - o Vestíbul (----- no se sap -----).
 - o Escala (----- no se sap -----).
 - o Fusteria exterior (fusta i alumini).
 - o Reformes (en aquest cos no en té, si en tingués, es posa tipus i any).
 - o 1ª RESIDÈNCIA o 2ª residència.
 - o Ascensor (sí, NO).
 - o Porter automàtic (sí, NO).
 - o Conservació de l'edifici (PARCIALMENT REFORMAT). Es considera parcialment reformat si s'ha fet manteniment de la façana.
 - o Qualitat de l'edifici (baixa, MITJA, alta).

- Descripció, característiques i acabats de la unitat. Al no poder accedir a l'interior de l'immoble, es posa un breu comentari justificant que es valora segons documentació aportada, nota simple i cadastre.

PANTALLA 4

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD (Continuación)

CALIDADES	Alta	Media	Baja	INSTALACIONES	Indiv.	Central	No hay
Carpintería interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agua caliente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aparatos sanitarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input type="checkbox"/> fija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobiliario de cocina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aire acondicionado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Material eléctrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teléfono	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Gas	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

Conserv.: Últimas Reformas (Año):

Observaciones a las calidades e instalaciones. conservación y reformas:
 .No s'ha pogut accedir a l'interior de l'immoble per el que es desconeixen els acabats interiors, distribució actual, qualitats o les possibles reformes que s'han pogut realitzar en ells. S'estableixen uns paràmetres de comparació mesurats en base a l'

Sugerencia

SUPERFICIES EN M² (±15%)	HABITATGE
REGISTRAL INDEFINIDAS	88,81
ÚTIL (marcar si es de V.P.P.)	78,15
CONSTRUIDA	88,81
CONSTRUIDA + proporción de elementos comunes	94,81

Las superficies adoptadas corresponden a las ... construides amb elements comuns.

☐ Superficies coinciden con las catastrales ☐ No existe información catastral

Dispone de cédula de habitabilidad vigente: ☐ Sí ☐ No ☒ Se desconoce Caduca:

TERRENO Pendiente del terreno: Inversión:

☐ Infraestructuras pendientes

Observaciones superficies/terreno: Superficies escrituras Superficies medidas Croquis Planos

Las superficies s'han calculat a partir de la documentació adjunta.

CASA 1 2 3 4 5 6 7 8 9 A HABITATGE EN EDIFICI

Imatge pantalla 4

En aquesta pantalla es descriu l'interior de l'habitatge i les superfícies d'aquest. Omplint els següents apartats:

- Descripció i característiques de la unitat (continuació de l'apartat de la pantalla 3), es deixa en blanc, ja que no s'ha visitat l'interior de l'habitatge.
- Superfícies (registrals segons Nota Simple, útil, construïda i construïda + comuns.
 Com que no s'ha accedit a l'interior de l'habitatge, no es tenen superfícies preses pel tècnic, i es poden donar dos casos.
 - a) Que existeixi valoració anterior: s'utilitzarà les superfícies de la valoració anterior.
 - b) Que no existeixi valoració anterior: s'utilitzarà les superfícies que mostra la Nota Simple.
 Pot ser que la Nota Simple posi totes les mesures, només la útil o indefinida. Si és indefinida es considerarà com a superfície construïda.
 Per extreure les altres superfícies, s'apliquen percentatges de comparació i increments de comuns genèrics.
 Superfície útil = 0'88 Superfície Construïda.
 Superfície construïda + comuns, si no té ascensor +6m², si té ascensor +8m².

Podem tenir diferents unitats a valorar, com aparcaments, locals, etc.

Si Valoréssim una casa unifamiliar aïllada, també posaríem la superfície del terreny.

PANTALLA 5

Imatge pantalla 5

En aquesta pantalla es descriu la qualificació urbanística que afecta a l'habitatge. Omplint els següents apartats.

- Descripció urbanística (SI, ADECUAT A LA NORMATIVA VIGENT. No).
- Subjecte a protecció (si, NO).
- Observacions (breu descripció de la qualificació urbanística).
- Règim de protecció, tinència i ocupació (immoble ocupat, es desconeix per no poder accedir a l'interior de l'habitatge).
- Anàlisis de mercat.
 - o Demanda (ACTUAL: alta, mitja, BAIXA) (EXPECTATIVA: alta, mitja, BAIXA).
 - o Oferta (ACTUAL: alta, MITJA, baixa) (EXPECTATIVA: alta, MITJA, baixa).

PANTALLA 6

Imatge pantalla 6

En aquesta pantalla s'encerten i es calibren les 6 mostres que donant valora cada unitat de l'immoble, com ja he dit abans, em centro al cas genèric, que consta d'una sola unitat, habitatge unifamiliar aïllada.

En la pantalla s'observa la informació entrada en una de les mostres i les comparatives de variables, però primer cal explicar com s'entren les diferents mostres.

Primerament cal buscar les mostres, mes endavant es dedica un apartat a explicar com buscar-les.

A la part inferior esquerra de la pantalla, trobem una sèrie de pestanyes que ens permet definir i inserta el tipus de mostra.



En aquest cas està definit com a habitatge en oferta per vendre.

A continuació clicant la pestanya "SELECCIONAR TESTIGOS" i ens apareix la sub pantalla següent.

Imatge pantalla 6.1

Que ens serveix per introduir al programa cada mostra prèviament buscada a la red.

A la part superior de la imatge definim la mostra en qüestió.

- Tipus de via on es troba la mostra.
- Nom de la via.
- Numero.
- Planta en què es troba en l'edifici.
- Codi postal.
- Província.
- Municipi

- Barri o zona.
- Qualitat o estat de l'habitatge mostra (baixa, MITJA, alta) (nou*¹, semi nou*²), d'origen sense reformar, parcialment reformat, totalment reformat).
- M2 útils.
- M2 construïts.
- M2 construïts + comuns.
- Valor venda*³.
- Edifici plurifamiliar o unifamiliar.
- Any de construcció o antiguitat aproximada.
- N° de dormitoris.
- N° de banys.
- Ascensor (si o NO).
- Font a on s'ha trobat l'anunci. Normalment un portal web, però podria ser una revista especialitzada o directament boca a boca.
- Distribució (interior, EXTERIOR, es desconeix).
- Característiques rellevants (piscina, pàrquing, porteria, etc.).

**1 nou: S'entén com a nou, un habitatge sobre plànol o construït en l'últim any.*

**2 semi nou, s'entén com a semi nou un habitatge de menys de 10 anys d'antiguitat.*

**3 valor venda. És el valor d'oferta que posa en l'anunci, minorat un 5 %. Es deprecia el valor un 5 % per ajustar el valor a mercat, ja que en el mercat existeix una negociació abans de fer efectiva la compra venda d'un immoble.*

Un cop definida la mostra, cal geo localitzar-la i inserta l'anunci.



Aquesta pestanya situada a la part superior esquerra ens permet adjuntar l'adreça web en què es troba l'anunci.



Aquesta pestanya situada a la part superior esquerra ens permet GEO localitzar la mostra.



Abans de guardar la mostra al programa, cal polsar aquesta pestanya, situada a l'esquerra de la pantalla, per poder posar la data del dia que s'entra la mostra. Ja que per l'ordre ECO 805/2003, les mostres no poden superar una antiguitat de mes de 3 mesos respecte el dia d'entrega de la valoració.

Per poder guardar la mostra, polsarem la pestanya "GUARDAR" i a continuació "Añadir".

Si tot s'ha fet correctament, al sortir de la pantalla polsant la tecla "Esc", ens apareixerà la mostra en la pantalla 6.

Repetirem el procés per introduir cada mostra al programa.

Un cop entrades totes les mostres, la pantalla 6, ens permet regular variables d'ajust de valor.

Peso	Mucho mejor	Mejor	Similar +	0	Similar -	Peor	Mucho peor	Coef																
								0.99																
	a	n	t	i	g	ü	e	d	a	d								1	9	7	8	0.99		
	l	o	c	a	l	i	z	a	c	i	ó	n							1	7	0	0	5	1.01
	s	i	c	i	e																	9	5	0.98

OFERTAS	6	VENTAS	0	ver reparto ponderación	VENTA	6	ALQUILER	0
---------	---	--------	---	-------------------------	-------	---	----------	---

VIVIENDAS	LOCALES	OFICINAS	INDUSTRIAL	GARAJES	TERRENOS	VIVIENDAS
-----------	---------	----------	------------	---------	----------	-----------

N	Municipio	C.P.	Dirección	Coef	Peso	€/m²	m²+com	Valor €
	Girona	700	Bastiments	1,00	6,6	1.018	98,00	99.749
	Girona	700	Can Gibert del Plà	1,00	20	965	88,00	84.926
	Girona	700	Del Riu Güell	1,00	20	1.002	91,00	91.200
	Girona	700	Dels Bastiments	0,99	6,6	1.002	91,00	91.200
	Girona	700	Puigneulós	1,00	20	1.082	101,00	109.250
	Girona	700	Tarragona	1,00	20	1.030	96,00	98.895

Imatge pantalla 6.2

Per regular una mostra, cal clicar-la de manera que queda en blau en ell llistat.


Podem regular 3 variables comparant-les amb l'habitatge que es vol valorar. També es pot baixar el valor de comparació d'alguna mostra, només es fa si no s'han trobat prou mostres bones per comparar.

Les variables que es poden compensar, són antiguitat dels immobles, localització i superfície.

Al regular dites comparables, iguaem el pis mostra al pis a valorar, per obtenir un valor de m² final ajustat al mercat.








PANTALLA 7

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS				
HABITATGE				
Repercusión del solar en €/m² construido:	(F)	200,00		
Coste construcción en €/m² construido:	(Cc)	786,00		
Cc=Cem+Bc+Gg				
Otros gastos necesarios:	(Ogn) 18%	141,48		
Coefficiente de depreciación (%):	(d)	30		
IPC estimado año en curso (-0,6%):	(IPC)			
Coste de reemplazamiento:	(Cm)	849,24		
Coefficiente de mercado:	(k)	1,1952		
VALOR POR COMPARACIÓN V. de mercado en €/m² const.:	(Vm)	1015		
M² CONSTRUIDOS + comunes:		94,81		
VALOR POR COMPARACIÓN V. de mercado en €:	(VM)	96.232,15		
Distribución de responsabilidad				
UNIDAD ACABADA		COSTE DE REPOSICIÓN NETO (CRN): 80.516,44 Euros		
		VALOR TOTAL COMPARACIÓN (VM): 96.232,15 Euros		



1 2 3 4 5 6 7 8 9 A

HABITATGE EN EDIFICIO

101-68969







SALIR

Imatge pantalla 7

En aquesta pantalla es realitza una comparativa entre el valor obtingut per comparació i el valor per mètode de reposició.

Les columnes representen unitats valorades. En l'exemple només tenim dades en una columna, ja que només valorem una unitat.

En la part superior del quadre, s'entren les dades necessàries per a obtenir el càlcul de reposició.

Aquestes dades són les següents:

- Repercussió del sol (valor variable segons el coeficient de mercat. Mínim acceptable 30 €/m²).
- Cost de construcció Cc en €/m² (valor tabulat per CATSA segons tipologia d'edifici).
- Altres gestos necessaris (18% de Cc segons criteris de CATSA).
- Coeficient de depreciació % (valor a criteri del tècnic, normalment 1% per any d'antiguitat si no hi ha agut reformes).
- Cost de reemplaçament (valor resultant generat pel programa).
- Coeficient de mercat (paràmetre que relaciona el cost i el valor de comparació de l'immoble) (Si s'ha realitzat una bona valoració, aquest valor ha de donar entre 1'15 i 1'3 segons criteris de CATSA).

A la part inferior del quadre, ens surten els valors obtinguts pel mètode de comparació.

- Valor per comparació €/m² construït.
- m² Construïts + comuns.
- Valor per comparació (Total de la unitat).

A sota el quadre ens surten altra vegada els dos valors obtinguts, el valor de reposició i el valor per comparació.

PANTALLA 8

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS (Continuación)

MÁXIMO VALOR LEGAL DE LA VIVIENDA (Sólo viviendas de protección pública)

☐ Trastero máx 8m² ☐ Familia numerosa máx 120m² útiles ☐ Precio Concertado

% Valor del suelo: VALOR LEGAL DEL SUELO: Euros

Módulo actualizado: €/m² MÁXIMO VALOR LEGAL: Euros

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (Método de las rentas esperadas con flujos constantes de caja)

Tasa (i) %: 0,00 Contrato ☒ Sí ☐ No desde: hasta:

Vida útil en años: Renta neta anual (R): Euros

Años contrato pendientes (n): ☐ Cálculos externos VALOR POR ACTUALIZACIÓN (Vc): Euros

¿En base a la evolución del mercado local, existe alguna probabilidad de que el valor de mercado experimente una reducción significativa antes de transcurrido un año? ☐ Sí

OTRO METODO DE CÁLCULO: Descripción del motivo y el método Euros

COMENTARIOS A LA OBTENCIÓN DE VALORES TÉCNICOS

El valor unitario de mercat ha estat obtingut a partir de la comparació amb habitatges de característiques i ubicació comparables a les del que ens ocupa en aquest informe, tenint en compte situació, serveis i comunicacions de la zona, etc

VALOR DE TASACIÓN 96.232,15 Euros

VALOR A EFECTOS DE SEGURO 77.270,15 Euros

CATSA 1 2 3 4 5 6 7 8 9 A HABITATGE EN EDIFICI

Imatge pantalla 8

Aquesta pantalla es deixa en blanc, en el nostre cas de valoracions informatives de mercat. Ja que és per si hi ha valor màxim legal (habitatges de protecció pública i actualitzacions de rentes).

A la part inferior de la pantalla, s'introdueix un breu comentari descriptiu respecte com s'ha obtingut el valor per comparació.

PANTALLA 9

VALOR DE TASACIÓN (VT): Menor de los valores de Mercado, Renta y Máximo valor legal

VALOR TOTAL	EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN ES DE: 96.232,15 Euros
-------------	---

FECHA ÚLTIMA VISITA: 01/10/2015 ☐ Sin Visita FECHA INFORME:

OBSERVACIONES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS AL VALOR DE TASACIÓN (Aparecen en el certificado)

Análisis final

La tendència econòmica actual general afavoreix que la demanda dels immobles experimenti un increment respecte la situació dels últims anys. Tot i això, aquesta demanda encara es inferior a l'oferta existent. Les expectatives comercials es consideren bones a mitjà termini.

Observaciones al VT

☐ **Condicionantes** Arrendamiento solicitante

Advertencias generales

COMPROBACIONES REALIZADAS Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

1	2	3	4	5	6	7	8	9	A
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

HABITATGE EN EDIFICI

Imatge pantalla 9

Aquesta pantalla es la última, i com a tal és la pantalla resum.

Apareixen els següents valors:

- Valor total de taxació (€)
- Data d'última vista (data que es realitza l'informe).
- Anàlisi final (breu comentari respecte la tendència actual del mercat).

Per acabar l'informe, només queden dos petits passos. Adjuntar la informació complementària, descrita anteriorment. I firmar l'informe.

Clicant a la part inferior de la pantalla (comprovacions realitzades i relació de document utilitzats).

COMPROBACIONES REALIZADAS Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

Ens apareix la sub pantalla següent:

DOCUMENTOS UTILIZADOS		DOCUMENTACION ADJUNTA
Disponibles		Siempre contar una hoja por fotografia
Aprovació de pla.	>	Adjuntos a 101-68969 Hoj
Aprovació del PERI el 18/05/2005		Fotografies 2
Aprovació Normes Subsidiaries		Plànol de situació de la 1
Aprovació projecte urbanització		Plànol d'emplaçament 1
Assabentat d'obres menors	<	Documentació catastral 1
Assegurança decenal		Nota simple 5
Assumeix coordinació		Planeamiento Urbanístic 1
Auto judicial		
Autorit. del client per canvi de banc		
AUTORITZACIÓ		
Avanç Pla Parcial		
- <input style="width: 100px;" type="text"/> +		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">Captura de Documentación</div> <div style="text-align: right;"> Cerrar </div> </div>

Imatge pantalla 9.1

I només pressionar la casella inferior (captura de Documentació) se'ns adjunten els documents que prèviament ja hem relacionat amb la referència de l'informe.

Clicant fora del quadre tornem a la pantalla 9.



Per acabar, clicant en aquesta casella, s'ens obra la subpantalla següent:

Imatge pantalla 9.2

En la part superior, “*Tasador*”. Es posa el nom del tècnic que realitza l'informe i si és necessari, algun comentari per al tècnic validador que supervisarà l'informe com es comentarà a continuació.

2.6.3.2 CERCA DE COMPARABLES I COMPENSACIÓ DE VARIABLES

Com és evident, seguint la metodologia de l'empresa, valorant per comparació, l'èxit de la valoració depèn directament de l'elecció de les comparables i en menor mesura dels criteris de compensació aplicats pel tècnic que realitza l'informe.

Seguint les indicacions procedimentals que se m'ha ensenyat a CETSL, primerament es realitza una busca a través del portal web www.goolzoom.com, definint un radi d'actuació el mes pròxim possible. Aplicant filtres de superfície, tipologia d'habitatge, numero de banys i si és el cas, piscines i/o garatges.

El portal web ens mostra un llistat d'enllaços d'altres portals especialitzats en oferta immobiliària com poden ser:

- www.idealista.com
- www.habitaclia.com
- www.yaencontre.com

Si el llistat no és prou ampli, es realitza busca a zones semblants, però sense variar el criteri de paràmetres.

Per elegir o descartar una oferta, el criteri és relatiu, però com a mínims, la oferta ha de presentar:

- Fotografies
- Localització
- Superfície (ens importa la superfície construïda mes comuns, que es pot deduir segons si la oferta ens dona superfície útil o construïda. Si ens dona una superfície no definida, s'adopta com a construïda).
- Antiguitat semblant ± 10 anys
- Estat de conservació semblant

Per a la realització de l'informe, és necessari definir 6 comparables a estudi, complint criteris de l'ordre ECO 805/2003. Per aconseguir aquestes 6 mostres, és aconsellable partir d'unes 15 mostres que compleixin els criteris establerts i així quedar-se amb les 6 millors mostres.

2.6.3.3 REPERCUSSIÓ DEL SOL

La repercussió del sol, és una aspecte de valor, que només l'he pogut realitzar en casos puntuals, com per exemple:

- Valoració d'habitatge unifamiliar aïllat.
- Comprovació de valoració de solars i terrenys.

Dic que no l'he utilitzat gaire, degut a que la majoria d'informes que he pogut realitzar, han estat valoracions de pisos unifamiliars en habitatges plurifamiliars entre mitgeres.

En aquesta tipologia d'habitatges, l'empresa CATSL no vol que es perdi temps pe calcular la repercussió, sinó que l que volen és que es gestioni per obtenir una "k" lògica, aplicant una repercussió del sòl mínima de 35€/m². (explicada en el següent aparta, Creació de valor)

En els casos que he tingut de calcular el valor de repercussió del sol, explicat de manera resumida, el funcionament és molt senzill. Bàsicament consisteix en un procediment de valoració del solar, terreny o parcel·la (aquesta última considerada com si fos un solar) i descriure una repercussió del valor en la superfície construïda o que es pugui construir.

- En el cas de valoracions d'habitatges unifamiliars aïllats, és important que l'informe mostri quina és la repercussió del sol de la parcel·la, ja que no és el mateix construir el mateix immoble sobre una superfície de 200m² a una de 1000m².
Quant s'ha valorat l'immoble, si s'ha actuat correctament, s'ha analitzat comparables de característiques semblants. Això vol dir que les superfícies de parcel·la eren semblants.
- Per valorar, el sol o la parcel·la, s'utilitza també el mètode de comparació. Realitzant la cerca de 6 comparables, en aquest cas de terrenys i/o solars en que es pugui construir immobles de les característiques de l'element a valorar. En el cas de valoració de Terrenys, en busquen mostres de les mateixes característiques urbanístiques que l'element a valorar.
- Un cop compensades les mostres, només cal repercutir el sol en m² de superfície construïda de l'immoble a valorar.

2.6.3.4 CREACIÓ DEL VALOR

La creació del valor, és el punt final de l'informe de valoració. Si s'ha pogut seguir el treball no crec que costi deduir el procediment a seguir.

Un cop realitzada la cerca de comparables i l'adequada homogeneïtzació d'aquestes, el procediment a seguir és el següent:

- Multiplicació del valor mig obtingut per mostreig per la superfície construïda mes comuns de l'immoble a valorar.
Si es valora un immoble de diferents unitats, cal sumar els diferents valors de les unitats.
- Comprovació del valor per mètode de cost.

La comprovació del valor per mètode cost, consisteix en establir el cost que suposa la creació de l'immoble a nova construcció. A posteriori devaluar aquest valor segons antiguitat de l'immoble real a valorar i el manteniment d'aquest.

La relació entre en valor per comparació i el valor de cost, s'anomena K.

En valoracions de finalitats regulades per llei, aquestes dicten els valors que ha de complir K, i els criteris per calcular-la.

De manera genèrica, es pot dir que la diferència entre el valor de cost i el de comparació, deriva del benefici del promotor i els costos indirectes per a la construcció de l'immoble.

A CATSL, per a les valoracions de finalitat informativa de mercat, volen que la relació K sigui entre 1,1 i 1,5. Sent 1,25 l'ideal. S'entén que en una zona de gran demanda, com podria ser el barri de Gràcia, el valor de K serà gran, aproximadament 1,35~1,4. Mentre que en zones de menys demanda, com Tortosa, aquest valor serà baix, 1,1~1,2.

Per realitzar el valor de cost, el programari de CATSA presenta una petita base de dades del que val construir en m², segons la tipologia de l'edifici. Existeixen moltes bases de preus, però CATSA té la seva pròpia.

Un cop definit el tipus d'immoble a valorar, es devalua segons antiguitat.

CATSL permet jugar una mica amb els valors, de cost i percentatges de benefici i costos indirectes, sempre i quant sigui coherent, per aconseguir obtenir valors de "k" desitjats.

2.6.4 ENTREGA DE L'INFORME

Un cop finalitzat l'informe, es penja al servidor de CATSL per a ser revisat.

Aquest procediment genera un procés de control intern del producte, i assegura poder mantenir criteris d'imparcialitat.

El sistema intern envia la valoració a algun tècnic de CATSA que no sigui de CATSL.

El tècnic revisor donarà o no el vistiplau de l'informe. En cas de no aprovar l'informe, aquest reenvia l'informe al tècnic taxador, amb anotació dels aspectes a canviar a la pantalla 9 de l'informe del programari. Els aspectes més comuns a modificar, en els meus informes, són aspectes relacionats en criteris d'obtenció de mostres, normalment en generar un ventall massa ampli de superfícies de les comparables.

El procés és senzill, un cop modificat l'informe es torna a enviar al sistema i aquest l'envia al validador. Un cop aquest aprova l'informe, l'envia al sistema, ja validat per a posterior entrega al client final. El tècnic taxador rep constància que s'ha aprovat l'informe.

Es normal realitzar converses telefòniques entre tècnic taxador i tècnic validador, per aclarir els aspectes a modificar.

A continuació, es mostra un gràfic de flux, que descriu la traçabilitat i el procés de creació de l'informe de valoració, en el supòsit d'una petició de sucursal bancària ja que és el client majoritari de les valoracions informatives de mercat. Aquest gràfic no contempla el procés econòmic de l'operació, i l'agent del tècnic taxador queda integrat a CATSA.

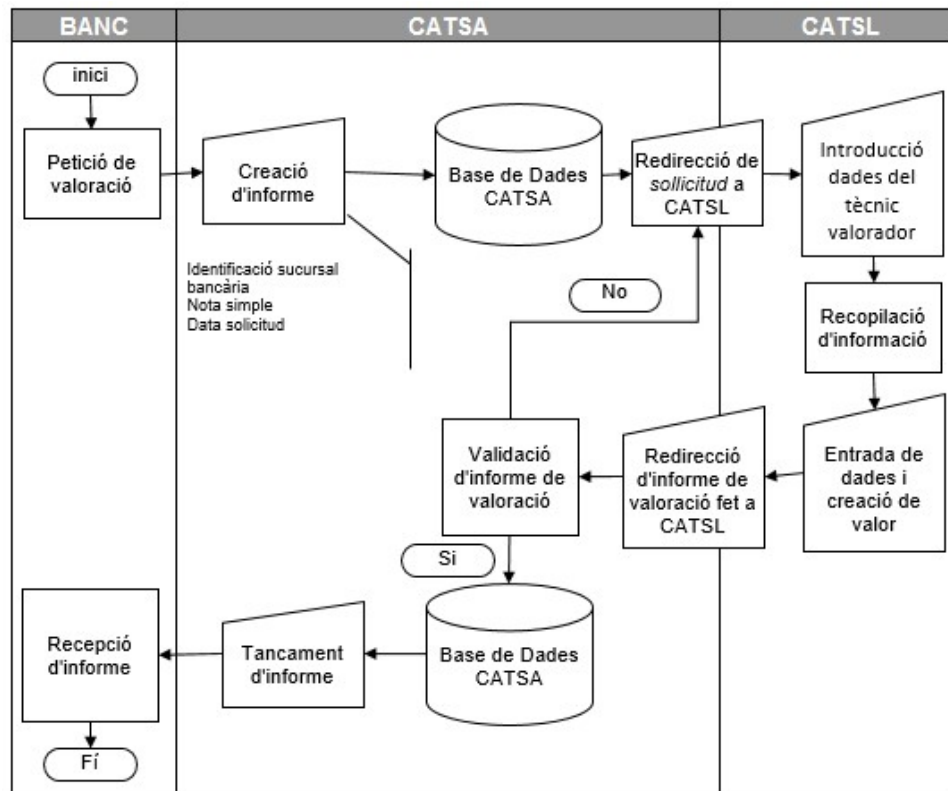


Diagrama de flux 1

2.7 ANÀLISI DE LA METODOLOGIA DE CATSL

La metodologia seguida per a la realització de valoracions immobiliàries a CATSL, ja ha sigut descrita en el capítol anterior.

En aquest capítol s'intenta analitzar la metodologia exposada, tot comparant-la tant amb la ordre ECO 805/2003, com amb els estàndards EVS.

L'anàlisi comparatiu, es basa amb els procediments i principis objectius que defineix cada norma en qüestió. Tot recordant que les valoracions de finalitat informativa de mercat no estan regulades directament per normativa vigent.

L'ordre ECO 805/2003a porta un procediment matemàtic i operatiu a seguir mentre que els estàndards EVS aporten una filosofia d'actuació. La comparativa amb la metodologia que s'aplica a CATSA està reflectida en el treball des d'aquests dos punts.

2.7.1 COMPARATIVA RESPECTE L'ORDRE ECO 805/2003

L'ordre ECO 805/2003, presentada a l'apartat anterior de normativa, on es definia de manera resumida, els objectius generals i la metodologia que estableix. Ens servirà per a realitzar una comparativa des del punt de vista metodològic i qualitatiu, dels informes que he realitzar a CATSL.

En aquest apartat, em centraré a enumerar el punts, de la metodologia de realització d'informes de valoracions informatives de mercat establerta per CATSL, que donen compliment a dita ordre.

Cal recordar, com ja s'ha esmentat anteriorment, que les valoracions informatives de mercat, no són susceptibles d'obligat compliment de l'ordre ECO 805/2003. Tot i que CATSA, i per

extinció CATSL, l'utilitzen de model per a la realització dels informes. Els aspectes formals i requeriments de l'informe s'adeqüen als requeriments de l'article 3 de dita ordre.

2.7.1.1 ADEQUACIÓ A PRINCIPIS DE L'ORDRE ECO 805/2003

De manera genèrica, l'ordre ECO 805/2003, estableix tot un seguit de principis, que CATSL intenta complir de la següent manera:

A) Principi d'anticipació

- Definició de l'ordre ECO 805/2003: *El valor d'un immoble que es trobi en explotació econòmica, és funció de les expectatives de renda que previsiblement proporcionarà en un futur.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, només es contempla dit principi en una breu anotació informativa referents a la anàlisi de mercat, donant només informació d'aquest, com s'aprecia a la pantalla 5 del programari.

Imatge pantalla 5.1

La informació aportada en l'informe, és mínima, només per reflectir que s'ha tingut en consideració el principi d'anticipació, tot i que només es realitza valoració informativa en l'informe.

CATSL no valora possibles futures rentes de l'immoble, per a la realització d'aquest tipus d'informes.

B) Principi de finalitat

- Definició de l'ordre ECO 805/2003: *La finalitat de la valoració condicionen el mètode i les tècniques de valoració a seguir. Els criteris i mètodes de valoració utilitzats, seran coherents amb la finalitat de valoració.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, es segueix un model d'actuació basat en els requeriments de l'ordre ECO 805/2003, tot i no ser aquesta d'obligat compliment per a aquest tipus de finalitats. Alguns criteris contemplats en la Ordre no es segueixen, per agilitzar el temps requerit en la realització de l'informe o perquè no es pot complir en funció de la finalitat de l'informe.

CATSL estableix seguir aquest model d'actuació basat en l'ordre ECO 805/2003, per dos factors principals:

- Poder realitzar l'informe amb el mateix programari que en les valoracions de finalitats si contemplades per l'ordre ECO 805/2003.
- Per assegurar un nivell òptim de qualitat en l'informe a realitzar.

El programari CATSA permet realitzar un canvi de model de requeriments de les pantalles, en funció del què es defineixi en la primera pantalla.

C) Principi de major i millor ús

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *El valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos, serà el que resulti de destinar-lo, dintre les seves possibilitats legals y físiques, al econòmicament mes aconsellable o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dintre les possibilitats legals y físiques, amb la intensitat que permeti obtenir un major valor.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, es contempla aquest principi, en criteri de probabilitat. La finalitat en què es valora un immoble, és el que consta en la nota simple, ja que no s'accedeix a l'interior de l'immoble, i la finalitat mostrada en la documentació aportada és la mes provable.

D) Principi de probabilitat

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *Davant de diferents escenaris o possibilitats d'elecció raonables, s'escollirà aquells que s'estimin mes provables.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, aquest principi es fonamental.

Com que no es realitza visita interior de l'immoble, molts factors a valorar no es poden definir. Tot i reflectir en l'informe la falta d'informació d'aquest factors, amb anotacions, és realitzarà , per part del tècnic, amb principi de probabilitat, l'elecció d'aquests paràmetres per poder realitzar l'elecció de les comparables adients.

E) Principi de proporcionalitat

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *Els informes de taxació s'elaboraran amb la amplitud adequada, tenint en consideració la importància i ús de l'objecte de valoració, així com la seva singularitat en el mercat.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, l'amplitud i profunditat de l'informe, és coherent amb la seva finalitat i el valor econòmic que es presenta al client.

La finalitat de dit informe, és per al client, un punt de partida informatiu per a la seva pròpia presa de decisions operatives.

F) Principi de prudència

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *Davant de diferents escenaris o possibilitats d'elecció igualment provables, s'escollirà el que doni ,com a resultat, un menor valor de taxació.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, els criteris subjectius d'elecció de paràmetres a valorar, en cas de no disposar d'informació verificable, el tècnic que realitza l'informe ha d'actuar amb criteris de prudència, sempre contemplant l'opció més desfavorable provable. Aquest criteri també és aplicat al tècnic validador de CATSA.

Un exemple de l'aplicació d'aquest criteri, és amb la interpretació que es realitza de les superfícies de les ofertes escollides per a realitzar la comparació. Moltes ofertes descriuen

una superfície indefinida de l'immoble a valorar, i aquesta es considera com a construïda, mai es considera superfície útil, si no és clarament descrita en la oferta.

G) Principi de substitució

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *El valor de l'immoble és equivalent al d'altres actius de similars característiques substitutius d'aquell.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, la creació del valor de comparació es basa en l'estudi de comparables. L'objectiu del tècnic que realitza l'informe és aplicar aquest principi per a l'elecció de dites comparables. El tècnic validador de l'informe s'assegura que el criteri d'elecció hagi sigut el més apurat possible.

H) Principi de temporalitat

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *El valor d'un immoble és variable al llarg del temps.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, s'aplica aquest principi bàsic en dos aspectes.

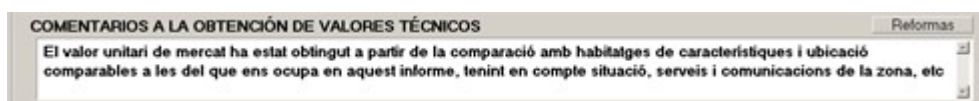
- La documentació informativa adjunta a l'informe, a de ser actualitzada i no caduca. La Nota simple no pot presentar una antiguitat superior a 3 mesos i la fitxa cadastral no pot presentar una antiguitat superior a 2 setmanes respecte la data de validació de l'informe.

- L'objectiu de la data de validació de l'informe, és establir el moment precís en què es valora l'immoble.

I) Principi de transparència

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *L'informe de valoració d'un immoble haurà de contenir la informació necessària i suficient per a la seva fàcil comprensió i detallar les hipòtesis i documents utilitzats.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, queda reflectit en els apartats descriptius de les pantalles, l'elecció de metodologia i si és el cas, l'explicació pertinent justificatiu de la no consideració de diferents variables, com és el cas de la descripció interior de l'immoble a valorar.



J) Principi de valor residual

- Definició segons l'ordre ECO 805/2003: *El valor atribuïble a cada un dels factors de producció d'un immoble, seran la diferència entre el valor total de dit actiu i els valors atribuïbles a la resta de factors.*

En la realització d'un informe de finalitat informativa de mercat, segons metodologia de CATSL, aquest principi queda definit en el procés de contrast de valor per mètode de cost. On els factors de producció d'un immoble es representen percentualment respecte el valor total de dit actiu. Com queda mostrat a la pantalla 7.

Valoració d'aplicació dels principis

A continuació presento una relació valorativa personal, del nivell d'aplicació dels principis descrits per l'ordre ECO 805/2003 en la metodologia seguida per a la realització d'informes de valoració de finalitat informativa de mercat.

Es valoren els diferents principis en una escala de 1 a 5, el 0 no es contempla, perquè en menor o major mesura tots els principis son presents en l'informe. La valoració 5 representa un nivell d'aplicació màxim, mentre que la valoració 1 representa un nivell d'aplicació mínim.

	5	4	3	2	1
A) Principi d'anticipació					
B) Principi de finalitat					
C) Principi de major i millor ús					
D) Principi de probabilitat					
E) Principi de proporcionalitat					
F) Principi de prudència					
G) Principi de substitució					
H) Principi de temporalitat					
I) Principi de transparència					
J) Principi de valor residual					

Taula 1

2.7.1.2 ADEQUACIÓ A LES DEFINICIIONS DE L'ORDRE ECO 805/2003

Els informes de valoracions de finalitat informativa de mercat realitzats per CATSL, basen la seva interpretació de valor i conceptes, en les definicions descrites a l'ordre ECO 805/2003. Tant en conceptes procedimentals com en conceptes d'adequació.

Destaco les següents definicions descrites a l'ordre, aplicats directament als informes de valoració, però matisades segons criteris establerts per CATSL.

Homogeneïtzació de preus d'immobles comparables. És un procediment per el qual s'analitzen les característiques de l'immoble que es tassa en relació amb altres comparables, amb l'objecte de deduir, per comparació entre les seves semblances i diferències, un preu de compra venta o una renda homogeneïtzada per a aquest.

Cal destacar, que l'estudi de comparació que realitza CATSL no és amb preus de compra venta, sinó amb valors d'oferta, i que no es genera un preu en l'informe, sinó un valor de mercat.

Superfícies

“Superfície construïda amb parts comuns: És la superfície construïda sense les parts comuns més la part proporcional que es correspongui segons la seva quota en la superfície dels elements comuns de l'edifici.”

La superfície construïda mes comuns que es considera per a les mostres comparables escollides per a la realització de l'informe, s'obté d'aplicar una majoració a la superfície construïda deduïda de l'oferta. El criteri establert per CATSL és molt subjectiu, establint una majoració unitària de 6 a 12 m² segons si presenta ascensor i les característiques de l'edifici en que es troba la mostra. És a criteri, del tècnic que realitza l'informe, l'elecció coherent de la majoració de superfícies.

La superfície construïda mes comuns adoptada de l'actiu a valorar, s'obté de la nota simple. Si no és definida a la nota simple, el tècnic que realitza l'informe dedueix la superfície, a adoptar, de la mateixa manera que en les mostres comparables.

“Superfície construïda sense parts comuns: És la superfície útil, sense excloure la superfície ocupada per els elements interiors mencionats en dita definició i incloent els tancaments exteriors al 100 per 100 o al 50 per 100, segons es tracti, respectivament, de tancaments de façana o mitger, o de tancaments compartits amb altres elements comuns del mateix edifici.”

En es informes realitzats, segons criteris de CTASL, en l'adaptació de superfícies construïdes, sempre s'inclouen els tancaments.

Si la documentació de què es disposa per a la realització de l'informe, no queda descrita la superfície construïda de l'actiu a valorar o de les mostres a comparar, però si que es té la superfície útil, CATSL estableix el criteri d'aplicar la relació següent par a adoptar la superfície construïda.

$$0,88 \text{ superfície construïda} = \text{superfície útil}$$

Si les ofertes de les mostres seleccionades per a la realització de l'informe presenten superfícies indefinides, aquestes s'adopten com a superfícies construïdes, segons criteris de CATSL.

“Superfície útil: És la superfície del sol delimitat per el perímetre definit per la cara interior dels tancaments exteriors d'un edifici o d'un element d'un edifici, incloent la meitat de la superfície del sol dels seus espais exteriors d'ús privatiu coberts, (tal com terrasses, balcons i tenders, porxos, molls de càrrega, voladissos, etc.), mesurada sobre la projecció horitzontal de la seva coberta.”

En la realització dels informes, en cas de que l'actiu presenti terrassa, trasters, coberts o similars, CATSL estableix dues opcions.

- Escollir mostres comparables que presentin les mateixes característiques.
- Valorar a cost dits espais.

Article 5. Superfície utilitzable o computable

“1.a) Quant no sigui possible comprovar la superfície de l'edifici o element de l'edifici, s'utilitzarà la menor entre les superfícies cadastral i registral.”

CATSL sempre dona prioritat a l'adopció de la superfície registral expressada a la Nota Simple.

Altres criteris de mesura, compleixen l'ordre ECO 805/2003.

Article 7. Comprovacions mínimes

Aquest article de l'ordre, defineix com a comprovacions mínimes a realitzar per a determinar el valor de valoració com a:

a) Identificació física de l'immoble

La metodologia aplicada de CATSL, obliga a realitzar fotografies in situ, demostrant compliment d'aquest article, tot i no entrar a l'interior de l'actiu.

Article 8. Documentació necessària

La documentació que s'adjunta als informes, útil per a la seva realització, donen compliment a aquest article de l'ordre.

2.7.1.3 ADEQUACIÓ ALS MÈTODES DE L'ORDRE ECO 805/2003

L'ordre ECO 805/2003 defineix 4 mètodes tècnics operatius.

- Mètode de cost
- Mètode de comparació
- Mètode d'actualització de rentes
- Mètode residual

En les valoracions de finalitat informatives de mercat, CATSL no utilitza el **mètode d'actualització de rentes**.

El **mètode de cost** estipulat per CATSL segueix les indicacions marcades per l'ordre, com es pot observar a la pantalla 7 del programari.

El **mètode de comparació** estipulat per CATSL, també segueix les indicacions establertes per l'ordre, però cal destacar un punt de l'article 21.

Article 21. C) Despondre d'informació suficient sobre al menys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual de dit mercat.

A CATSL, les mostres comparables només es cerquen d'ofertes.

2.7.2 COMPARATIVA RESPECTE LES EVS

Com ja s'ha esmentat abans, els estàndards EVS, expressen uns criteris d'interpretació, amb l'objectiu d'homogeneïtzar els criteris dintre la UE.

Mentre que l'ordre ECO 805/2003 estableix un procediment matemàtic a seguir, els estàndards estableixen uns criteris a interpretar per a la realització de valoracions d'immobles. Els estàndards no defineixen cap formula d'aplicació procedimental.

A continuació destaco diferents aspectes dels estàndards EVS, descrivint-ne el compliment o no dels informes, realitzats a CATSL, de valoracions immobiliàries de finalitat informativa de mercat.

EVS 1 Valor de mercat

El concepte de valor de mercat definit per l'estàndard, no s'adequa al concepte informatiu de mercat que volen representar els informes de CATSL, en tant en quant a l'interpretació. El que fa referència a la definició es pràcticament igual.

TEGoVA defineix el valor de mercat com a *"la quantia estimada per la qual s'intercanviaria l'actiu en la data de valoració entre un comprador i un venedor disposat a vendre en una transacció lliure, després d'una comercialització adequada, a la que les parts hagin actuat amb la informació suficient, de manera prudent i sense coacció"*. Aclarint que la definició del valor de mercat ha de constar en l'informe. En els informes de CATSL, no es mostra dita definició que apliquen al concepte.

Aquesta definició deixa clar, que la valoració va lligat a generar un possible acte de compravenda. Aspecte que no generen les valoracions informatives de mercat que realitza CATSL.

La finalitat de les valoracions informatives de mercat realitzades per CATSL, és aportar un valor raonable de mercat per a la futura valoració de riscos i presa de decisions operatives

d'una entitat bancària. Ja que aquests actius, en gran proporció són garantia de préstecs hipotecares de clients de dita entitat.

Els estàndards, en la EVS 2, estableixen el concepte de valor raonable, que s'adequa millor al concepte valoratiu que desenvolupa CATSL.

L'estàndard EVS 1, també defineix supòsits especials de valoració. Aspectes no contemplats directament en les valoracions de CATSL.

Aquest estàndard, també inclou principis d'hipòtesi que els informes de CATSL no, contemplen. Si que contemplen la possibilitat d'hipòtesis la descripció de l'interior de l'actiu, no visitat, i de l'entorn, però no contemplen hipòtesis del mercat. Com es pot observar en les descripcions de les pantalles del programari. Però no contemplen hipòtesis del mercat.

EVS 2 Bases de valoració diferents al valor de mercat

L'estàndard EVS 2, defineix el concepte de valor raonable de dues maneres diferents, com a definició general i com a definició comptable. Aquesta segona definició s'adequa més al concepte de valoració que realitza CATSL en les valoracions de finalitat informativa de mercat.

Definició general. El valor raonable pot utilitzar-se generalment com a base de valor de béns immobles en una transacció real o potencial entre agents específics, en comptes de considerar un mercat més ampli de possibles compradors. Com a tal, a vegades pot donar-se un valor diferent al valor de mercat. El valor de raonable és el preu estimat per a la transacció d'un actiu o passiu entre dos parts identificades, informades i disposades que reflecteix els interessos respectius de dites parts.

A efectes comptables. Preu per el qual un actiu pot ser intercanviat o un passiu cancel·lat entre comprador i un venedor interessats en la data de valoració.

Aquesta segona definició és més adient per al concepte que desenvolupa CATSL, ja que incorpora la finalitat de probabilitat operativa. Un actiu "pot ser". Concepte que s'adequa a la finalitat real de dits informes de CATSL.

Un altres concepte que es relaciona directament amb les valoracions informatives de mercat de CATSL és el cost de reposició

Cost de reposició depreciat: també conegut com a mètode del contractista, és el cost actual de reposició d'un actiu a través del seu actiu equivalent modern menys les deduccions corresponents al deteriorament físic i totes les formes rellevants d'obsolescència i optimització.

Per la definició, es pot comparar amb el mètode de cost dictat per l'ordre ECO 805/2003.

Cal destacar, que en les valoracions realitzades a CATSL, aquest mètode s'utilitza per a obtenir una relació directa entre el valor de mercat i el valor de cost. L'estàndard EVS descriu, "que el requisit teòric subjacent de que la relació entre el cost i el valor de mercat puguin estar relacionats, no és una hipòtesi segura, donat que el cost és només un factor en la determinació de l'oferta i la demanda i no es pot assumir que hi hagi inclosos els gestos de forma prudent i exitosa". Per aquest motiu, l'estàndard afegeix que aquest mètode s'ha d'utilitzar només "únicament quan no existeixi demanda ni informació comparable o quan s'exigeixi una valoració sobre aspectes relacionats amb tributs".

EVS 3. El taxador qualificat

Aquest estàndard vol definir els principis del tècnic que realitza l'informe, tant si és persona física o jurídica. Definint estàndards d'honestetat, integritat i de manera que no perjudiquin els seus clients. L'estàndard defineix que si el valorador és una persona jurídica, l'informe haure de ser conduït per persona física que compleixi al perfil educacional descrit per MER, Minimum Educational Requirements publicat per TEGoVA.

A CATSL i a CATSA, la realització de l'informe, tot i ser signada per tècnic competent segons ordre ECO 805/2003, arquitecte o arquitecte tècnic, aquests perfils educacionals només assoleixen el 24% del MER. “ Font – *Directiva Hipotecaria Europea y su trasposición a España* – A. Cabrera 2015”.

Aquesta manera de procedir es compleix a totes les societats taxadores espanyoles.

EVS 4 El procés de valoració

En aquesta EVS, es vol deixar clar que abans d'operar, l'informe a de descriure per escrit tot el procediment, tant de tasques prèvies com operatives que es realitzaran. Aquesta descripció de procediment ha de constar abans de mostrar el procés de valoració en l'informe. Als informes de CTASL, aquest aspecte no es compleix.

Els informes finals de CATSL, exposen directament la metodologia realitzada i s'aporten els documents necessaris per a la realització de la valoració.

Les EVS 4 també contempla la possibilitat de revisió de valoracions, però des del punt de vista de tercers. La metodologia de CATSA assegura un control de qualitat, realitzant un procés de validació intern de dita valoració. Les EVS no contemplen aquest tipus de validació intern, ja que les EVS no estan pensades per al model d'empresa definit per les societats Taxadores Españoles, únic en el marc europeu actual del sector. L'ús de validació de l'informe per part de tercers sembla més lògic i ètic i podria representar un augment de feina professional realitzable en el conjunt del sector de la valoració.

Els altres aspectes contemplats en aquest estàndard, no es compleixen tots en els informes realitzats a CATSL. Com són les necessitats i requisits condicionades pel client. Aquests aspectes defineixen l'ajust del valor raonable, ja que contempla els condicionants directes de la finalitat de l'informe.

La no consideració, per part de la metodologia aplicada per CATSL, de les necessitats i requisits condicionants del client demostra que no es vol individualitzar cada informe realitzar. Aconseguit així un valor obtingut allunyat de la realitat particular del valor raonable de cada immoble a valorar.

A continuació s'exposa un llistat de requeriments de condicions de contractació que dicta l'estàndard i es marca si es compleix o no el compliment en l'informe.

	si	no
Identitat del client, especificant si és persona física o jurídica.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La finalitat de la valoració i la importància de restringir l'ús de la valoració a aquesta finalitat.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l'extensió exacta del bé/dret a valorar, amb referència a un pla, o altre objectiu tipus.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
La base o bases de valors.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data de valoració específica.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualsevol relació prèvia de les parts amb el bé.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'estatus del taxador, clarificant si actua com a taxador extern o independent, especificant la seva identitat individual o corporativa; o com a taxador intern.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Totes les hipòtesis especials que es tindran en consideració a l'elaborar l'informa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'abast i l'extensió de les investigacions que es realitzen i qualsevol verificació que serà requerida per al client o els seus representants, junt amb la confirmació de la competència del taxador per a realitzar l'encàrrec.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grau de confiança en la informació aportada per el client, els seus representants o tercers.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualsevol restricció a la publicació de tot o part de l'informe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l'extensió del deure de cuidar que hi hagi de guardar-se, especificant qualsevol exclusió referides a les parts o aspectes determinats per el taxador o la asseguradora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Compliment, en el seu cas de les EVS 7 ^a edició.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Base d'honoraris a cobrar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Taula 2

EVS 5 Elaboració de l'informe de valoració

Aquest estàndard defineix els elements que ha de presentar l'informe escrit resultant de la valoració. Aquests aspectes es troben, en menor o major descripció, en els informes realitzats a CATSL.

A continuació es mostra una taula amb la relació d'informació que marca l'estàndard, i la relació d'aplicació als informes realitzats per CATSL.

	5	4	3	2	1
Instruccions de l'encàrrec.					
Qualificació del taxador.					
Base i finalitat de la valoració.					
Data de valoració.					
Descripció del bé, incloent nota sobre la base sobre la que s'han mesurat les superfícies.					
Resum del context jurídic.					
Comentari sobre el mercat de referència del bé.					
Descripció de la metodologia de la valoració i els anàlisis portats a terme.					
Hipòtesi sobre el treball.					
Limitacions de l'informe.					

Taula 3

EVA 2 Valoració a efectes de préstec i EVA 3 Valoració a efectes d'immobles a efectuar de titulació

Les EVA formen el segon bloc d'estàndards que desenvolupa el llibre blau. Dintre les diferents EVA, en destaco la segona i la tercera, ja que estan relacionades amb la eco, com amb les valoracions de finalitat informatives de mercat.

Els estàndards EVS, diferencien dos finalitats valoratives, que tan l'ordre ECO 805/2003 com la metodologia de CATSL i CATSA, no diferencien.

Mentre que la metodologia de CATSL i CATSA es basa en el procediment dictat per la ordre ECO 805/2003, el qual unifica criteris respecte finalitats a efectes de préstecs i a efectes d'efectuar titulació de cèdules hipotecaries, els estàndards EVS defineixen criteris de prudència de l'aplicació de bases de valors diferents.

2.7.3 ANÀLISI PERSONAL DE LA METODOLOGIA

Després de realitzar les pràctiques a l'empresa complint les tasques encomanades, havent analitzat la normativa reguladora i/o que afecta directa o indirectament les valoracions realitzades. Puc dictaminar ara una valoració personal de l'esmentada metodologia de CATSL.

La metodologia adquirida per CATSL i CATSA per a la realització de valoracions immobiliàries de finalitat informativa de mercat s'adequa als requeriments dictats per l'ordre ECO 805/2003. Tot i no ser una normativa d'obligat compliment, aquesta ens serveix de base a complir en la realització de l'informe de valoració, per aconseguir un desenvolupament metodològic clar i una qualitat mínima.

Els estàndards EVS resulten ser un bon punt de partida per a la anàlisi d'una taxació, però les societats taxadores ni contemplen ni volen contemplar aquestes directrius europees.

CATSA a desenvolupat un programari propi per a la realització de valoracions amb finalitat hipotecària i finalitat informativa de mercat. Aquest programari resulta ser molt efectiu en termes de rendiment temporal i poder realitzar l'informe ordenat i amb un format clar. Aquest programari resulta ser perjudicial en el moment en què es vol individualitzar una taxació.

El programari no contempla la valoració de variables de necessitat d'oferta i demanda del client ni del propi mercat, tot i constar molta definició genèrica 'entorn i característiques, aquestes no influeixen en el valor de l'actiu.

Aquesta qüestió no només és única a CATSL/CATSA, sinó a totes les societats taxadores espanyoles.

El model de treball adoptat per les societats, resulta molt atractiu des del punt de vista empresarial, degut a que genera un sistema de valoració en sèrie en que s'involucren diferents tècnics i s'aconsegueix una productivitat de treball extraordinàriament alta.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, el mètode de comparació que utilitzen per a realitzar la metodologia adoptada, es basa en la recerca d'ofertes de mostres comparables. Aquest factor és determinant en la meua anàlisi de la metodologia. Mai utilitzen valors tancats de mostres comparables.

La diferència de valors és abismal. Mentre que un valor tancat és un preu real, un valor d'oferta només és orientatiu del valor d'oferta donat per qui realitza l'oferta. En teoria és l'experiència i la qualitat del taxador que realitza l'informe qui s'encarrega de minimitzar el marge entre valor d'oferta i valor de mercat.

CATSL demana una productivitat extrema, aquesta demanda de productivitat obliga a realitzar l'informe complint els mínims establerts pel programari, dedicant el menor temps possible a dictaminar si les mostres comparables són del tot adients o no. Ja s'encarregarà el tècnic validador a acceptar o no les mostres cercades.

La metodologia aplicada a CATSL/CATSA obliga a realitzar el mètode de cost per a poder relacionar el valor de reposició amb el valor de mercat, com dicta l'ordre ECO 805/2003. Tot i ser un bon mètode d'anàlisi i comparació, sinó es contempla les variables que afecten l'actiu en la base de preus de construcció, aquest no gaire fidelitat. I la base de preus en que es determina el valor de cost no presenta cap garantia de ser real, tot i que és raonablement lògica.

3 CONCLUSIONS

Un cop finalitzades les pràctiques a l'empresa CATSL, puc assegurar que he posat en pràctica part dels coneixements adquirits en l'assignatura cursada de Peritacions i Taxacions.

En la realització del treball he pogut aplicar i desenvolupar, en menor o major mesura, coneixements adquirits a les assignatures cursades de Peritacions i Taxacions, Perícia Asseguradora Judicial, Sistemes d'informació en l'empresa i Anàlisis de viabilitat immobiliària.

Crec que el treball mostra i defineix en gran mesura les tasques que he pogut realitzar a CATSL. Bàsicament la realització d'informes de valoracions de finalitat informatives de mercat, amb el programari propi de CATSA.

Puc concretar, que CATSL és una micró empresa que forma part de la societat taxadora CATSA, dedicada a realitzar el major nombre possible de valoracions. Sempre complint amb els requeriments mínims establerts per la normativa vigent. Aquest model de funcionament es troba totalment oposat a les directrius europees sobre la matèria, reflectits en les EVS de TEGoVA.

L'empresa m'ha donat formació mínima per poder realitzar els informes amb el programari, i iniciat en diferents tipus de valoracions de diferents finalitats. Cal destacar, que considero que els coneixements adquirits en valoracions d'altres finalitats, ha sigut escàs.

La realització del treball, m'ha permès poder aprofundir en el marc normatiu que afecta directa o indirectament les valoracions de finalitat informativa de mercat. Podent desenvolupar les diferències entre l'ordre ECO 805/2003 i les EVS.

L'ús del programari intern de CATSA i el temps realitzat a l'empresa, m'han permès conèixer el funcionament intern i la metodologia a seguir en la realització de les valoracions informatives de mercat. Aquesta metodologia, tot i complir els requeriments marcats per la ordre ECO 805/2003, no reflecteixen les directrius europees desenvolupades a les EVS. Aquesta metodologia mostra un total desinterès en els condicionants que podrien afectar la valoració d'un actiu, però mostra una eficàcia productiva evident. Potencia la productivitat en detriment de la qualitat i la prudència.

A la universitat, sens ensenya de manera pràctica, l'ús del mètode de comparació utilitzant mostres d'oferta comparables, igual que en la metodologia de CATSL. Seria molt més representatiu de la realitat l'ús de preus tancats per a les mostres comparables. Ja que la finalitat de l'informe és obtenir un valor de mercat just i raonable. CATSL intenta compensar aquesta falta d'ajust amb la realitat, depreciant el valor d'oferta de les mostres un 5%, però el criteri d'ús de preus tancats s'adequa millor a les directrius marcades pels estàndards EVS.

He pogut adquirir competències en la realització d'altre documents tècnics, com els CEE amb el programari CE3X.

Per finalitzar, puc dir, que la realització de les pràctiques m'ha generat el coneixement per poder valorar el futur del sector taxador a España. Crec que el futur professional del sector passa per adquirir els criteris europeus, ja que els clients potencials cada cop mes seran de fora l'estat espanyol. La normativa ECO 805/2003 és tan procedimental que deixa massa indefinits tant els condicionants de l'actiu com els condicionants de la pròpia finalitat.

4 BIBLIOGRAFIA

4.1 PUBLICACIONS

Roca Cladera, Josep (1986), Manual de valoracions inmobiliarias. Editorial Ariel, S.A.

Valuers Associations (2011), Minimum Edeucational Requirements (MER), Valuers Associations.

Cabrera Guardiola, Alberto (2015), Directiva Hipotecaria Europea y su transposición a España. Propuesta de Tesis, Master Universitario en Gestión y Valoración Urbana, 2015.

Sánchez Zabalza, Gemma (2014), Análisis comparativo de los criterios de medición de superficies en valoración inmobiliaria. TFG, Grado en ciencias y Tecnologías de la edificación, EPSEB, 2014.

González Nebreda, P. ; Turmo de Padura, J. ; Villalonga Sánchez, E. La Valoración inmobiliaria : teoría y práctica. Madrid: La Ley - Wolters Kluwer, 2006. Guimet Pereña, J. Valoración catastral de inmuebles urbanos: descripción práctica [en línea]. Barcelona: Edicions UPC, 2002 [Consulta: 06/10/2014]. Disponible a : ISBN 8483016435.

Medina Davila-Ponce de León, Emilio. Valoración inmobiliaria : estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos. Madrid: Dyckinson, 2003. ISBN 8497721209.

Silván Martínez, J. L. Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. 3a ed. Madrid: Dyckinson, 2003. ISBN 8497720822.

Laso Martínez, J.L.; Laso Baeza, V. El Aprovechamiento urbanístico. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña: Marcial Pons, 1995. ISBN 8472482561. Canabal Barreiro, José Enrique. El Negocio inmobiliario: claves y futuro. Madrid: ASSI, 1995. ISBN 8460528553.

Alcázar Molina, Manuel. Valoración inmobiliaria. Madrid: Ed. Montecorvo, 2003.

García Palacios, A. Valoración inmobiliaria : pericial. Madrid: Ed. Agrícola Española, 1998.

Font Serra, E. El Dictamen de peritos y el reconocimiento judicial en el proceso civil. Las Rozas: La Ley Actualidad, 2000.

Llovera Sáez, Francisco Javier. La Función pericial forense. Barcelona: Ed. Einia, 1995. ISBN 8460523608.

4.2 LEGISLACIÓ I DIRECTIVES

TEGoVA (2012). *European Valuation Standards* 2012. (Seventh ed.).

Ordre ECC/371/2013, de 4 de març, per la que modifica l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de juny, per el que s'aproven les "Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana".

Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre, per el que s'aprova el "Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo".

4.3 PORTALS WEBS

"Portals webs utilitzats per a la realització de les pràctiques"

<http://www.sedecatastro.gob.es> ; consulta de cadastre

<http://ptop.gencat.net/muc-visor/AppJava/home.do?&set-locale=ca> ; consulta de RPUC

www.icaen.gencat.cat ; tramitació de CEE

www.goolzoom.com ; cerca de comparables

5 ÍNDEX D'IMATGES, TAULES I GRÀFICS

5.1 IMATGES

imatge 1	Localització del lloc de treball CATSL. Aplicatiu Google maps, 2016	pàg. 8
imatge 2	Exemple fitxa de cadastre ja adjuntada en el programa CATSA, extreta del programari CATSA.	pàg. 18
imatge 3	Exemple plànol de situació ja adjuntada en el programa CATSA, extreta del programari CATSA.	pàg. 19
imatge 4	Exemple plànol de d'emplaçament ja adjuntada en el programa CATSA, extreta del programari CATSA.	pàg. 20
imatge 5	Exemple plànol de d'emplaçament ja adjuntada en el programa CATSA, extreta del programari CATSA.	pàg. 21
imatge 6	Exemple imatge capturada del planejament urbanístic del REPUC ja adjuntada en el programa CATSA, extreta del programari CATSA.	pàg. 22
Imatge pantalla 1	Extracció de la primera pantalla del programari CATSA.	pàg. 23
Imatge pantalla 1.1	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, d'introducció de dades cadastrals.	pàg. 24
Imatge pantalla 2	Extracció de la segona pantalla del programari CATSA.	pàg. 24
Imatge pantalla 3	Extracció de la tercera pantalla del programari CATSA.	pàg. 26
Imatge pantalla 4	Extracció de la quarta pantalla del programari CATSA.	pàg. 27
Imatge pantalla 5	Extracció de la cinquena pantalla del programari CATSA.	pàg. 28

Imatge pantalla 6	Extracció de la sisena pantalla del programari CATSA.	pàg. 28
Imatge pantalla 6.1	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, d'introducció de les mostres comparables.	pàg. 29
Imatge pantalla 6.2	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, de compensació de mostres comparables.	pàg. 31
Imatge pantalla 7	Extracció de la setena pantalla del programari CATSA.	pàg. 31
Imatge pantalla 8	Extracció de la vuitena pantalla del programari CATSA.	pàg. 32
Imatge pantalla 9	Extracció de la novena pantalla del programari CATSA.	pàg. 33
Imatge pantalla 9.1	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, de relació de documentació aportada.	pàg. 33
Imatge pantalla 9.1	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, de comentaris de tècnic realitzador de l'informe i tècnic validador de l'informe.	pàg. 34
Imatge pantalla 5.1	Extracció de la sub pantalla del programari CATSA, d'anàlisis del mercat.	pàg. 38

5.2 TAULES I GRÀFICS

Taula descriptiva 1	Taula extreta del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Anàlisis comparatius de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.	pàg. 12
Taula descriptiva 2	Taula extreta del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Anàlisis comparatius de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.	pàg. 13
Taula descriptiva 3	Taula extreta del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Anàlisis comparatius de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.	pàg. 13
Taula descriptiva 4	Taula extreta del treball final de grau, TFG de Grau en Ciències i tecnologies de l'edificació de l'EPSEB: Anàlisis comparatius de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / autora – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014.	pàg. 13
Diagrama de flux 1	Procés i traçabilitat d'informe de valoració de finalitat informativa de mercat. Elaboració pròpia.	pàg. 37
Taula 1	Valoració d'adequació de metodologia CATSL als principis de l'ordre ECO 805/2003. Elaboració pròpia.	pàg. 41
Taula 2	Valoració d'adequació de metodologia CATSL als requeriments de condicions de contractació que dicta els estàndards EVS. Elaboració pròpia.	pàg. 46

Taula 3	Valoració d'adequació de metodologia CATSL amb la relació d'informació que dicta els estàndards EVS. amb la relació d'informació que descriuen els estàndards EVS. Elaboració pròpia.	pàg. 47
---------	---	---------

6. ANNEXES

6.1 CONVÈNI DE PRACTICUM



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Conveni núm. - 310- 75/2014-2015

Modalitat PFC/TFG/TFM "Pràcticum"

CONVENI PER A LA REALITZACIÓ DE PRÀCTIQUES ACADEMIQUES EXTERNES EN ENTITATS COL·LABORADORES

Reunits, d'una banda, el Sr. Francesc Jordana i Riba, Director de l'Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona, en nom i representació de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), amb NIF Q0818003F i domicili a Jordi Girona, 31, 08034 de Barcelona, per delegació del rector, en virtut de la Resolució 140/2012, de 30 de gener (DOGC 6084 de 9 de març).

De l'altra el/la Sr./Sra. XAVIER-DE GISPERT DÍEZ, que actua com a representant legal de l'entitat col·laboradora Catalunya Assessors i Taxadors, S.L., amb NIF B-65909004 i domicili a C/ Bailén 120 Baixos Dreta - 08009 - Barcelona, telèfon 932075921 i adreça electrònica catsl@catsl.cat

I, de l'altra el Sr./Sra. ENRIC SOLER MAMPEL, amb DNI 45498391-K, i domicili a C/ Antoni Torrella, 43 3-3 - 08224 - Terrassa, telèfon 699626462 i adreça electrònica enric.soler@estudiant.upc.edu, matriculat/da als estudis de Grau en C i T de l'Edificació.

Les parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a formalitzar aquest conveni i,

MANIFESTEN

Que, en el marc del Reial decret 1707/2011, de 18 de novembre (BOE 297 de 10 de desembre), pel qual es regulen les pràctiques acadèmiques externes dels estudiants universitaris, subscriuen aquest document i

ACORDEN

Primer. L'objecte d'aquest conveni és establir el marc regulador de les relacions entre l'estudiant/a, l'entitat col·laboradora i la universitat, en el qual s'han de desenvolupar les pràctiques acadèmiques externes. L'estudiant/a ha de desenvolupar aquestes pràctiques externes de conformitat amb el projecte formatiu detallat a l'annex 1 d'aquest conveni, en el qual s'inclouen els objectius educatius i les activitats que cal desenvolupar.

Segon: L'estudiant/a que participa en aquest conveni ha estat seleccionat i compleix els requisits establerts en el Reial Decret 1707/2011, la Normativa de pràctiques acadèmiques externes de la UPC (Aprovada pel Consell de Govern de 2 de maig de 2012), i les normatives pròpies del seu centre docent. Aquests documents es poden trobar a la pàgina web <http://www.upc.edu/cce>

Tercer. El nombre total d'hores de dedicació de l'estada de pràctiques externes és de 528 h, d'acord el que estableix l'article 5.2 del Reial decret 1707/2011, realitzades en el període comprès entre 09/07/2015

i 09/01/2016, amb horari previst entre les 14:00 i les 18:00 hores i es realitzaran a CATSL.

Els drets i deures de l'estudiant/a són els establerts a l'article 9 del Reial decret 1707/2011.

L'estudiant/a es compromet a incorporar-se a l'entitat col·laboradora en la data inicial acordada, a complir els horaris previstos i a respectar les normes fixades per l'entitat col·laboradora, així com a mantenir amb la persona tutora la relació necessària per a aconseguir el desenvolupament de l'estada de pràctiques.

Així mateix, l'estudiant/a es compromet a tractar amb absoluta confidencialitat la informació interna de l'entitat col·laboradora on desenvolupa l'estada de pràctiques i a guardar secret professional sobre les seves activitats, tant durant l'estada com un cop l'hagi finalitzat.

El calendari i l'horari previstos per a la realització de la pràctica han de ser compatibles amb l'activitat acadèmica, formativa i de representació i participació de l'estudiant/a a la Universitat.

L'estudiant/a té dret al règim de permisos següent:

1. Per exàmens, ja siguin parcials o finals. L'estudiant/a té permís tot el dia en que té lloc l'examen.



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH

75/2014-2015

2. Per tutoria. L'estudiant/a té permís les hores indispensables per a la tutoria.
3. Per presentació de treballs acadèmics. L'estudiant/a té permís les hores indispensables per a la presentació dels treballs acadèmics.
4. Per la representació i la participació en els òrgans de govern i de representació de la Universitat. L'estudiant/a té permís les hores indispensables per a la celebració de les sessions i per a participar en els processos electorals que corresponguin.
5. Per visita mèdica. L'estudiant/a té permís les hores indispensables per assistir a la visita mèdica.

L'estudiant/a ha d'informar l'entitat col·laboradora amb prou antelació d'aquelles absències que siguin previsible i ha de presentar els justificants corresponents.

Una vegada finalitzada l'estada en pràctiques, l'estudiant/a ha d'elaborar una memòria final i presentar-la d'acord amb els procediments i calendaris establerts pel seu centre docent.

Així mateix, l'estudiant/a té dret a obtenir un informe de l'entitat col·laboradora on ha dut a terme l'estada de pràctiques amb menció expressa de l'activitat desenvolupada, la durada i el rendiment, tal com es preveu a l'article 9.1 del Reial decret 1707/2011.

L'estudiant té dret a la propietat intel·lectual i industrial de les tasques, investigacions realitzades o resultats obtinguts en els termes establerts a la legislació reguladora de la matèria i a rebre, per part de l'entitat col·laboradora, informació de la normativa de seguretat i prevenció de riscos laborals.

Quart. L'entitat col·laboradora designa com a persona tutor/a al

Sr./Sra XAVIER DE GISPÉRT DÍEZ, amb DNI 46348371-J, i adreça electrònica catsi@catsi.cat, que ha de vetllar per la formació de l'estudiant i pel compliment del pla de treball, segons el projecte formatiu, aprovat per la Comissió de Relacions Universitat - Empresa.

La persona tutora designada per l'entitat col·laboradora tindrà els drets i els deures recollits a l'article 11 del Reial decret 1707/2011. Així mateix, s'ha de coordinar amb la persona tutora interna designada per la Universitat segons el procediment establert.

L'entitat col·laboradora es compromet a informar l'estudiant de l'organització i el funcionament de l'entitat i de la normativa d'interès, especialment la relativa a seguretat i riscos laborals.

L'entitat col·laboradora es compromet, expressament, a tractar les dades de l'estudiant d'acord amb la normativa reguladora de les dades de caràcter personal i facilitar a l'estudiant les dades necessàries per tal que pugui exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició.

En el cas que la persona tutora interna de la Universitat i la persona tutora designada per l'entitat col·laboradora acordin la necessitat d'un informe intermedi, la persona tutora designada per l'entitat col·laboradora l'ha d'elaborar d'acord amb els procediments i calendaris establerts pel centre docent de l'estudiant.

De conformitat amb l'article 13 del Reial Decret 1707/2011 una vegada finalitzada l'estada de pràctiques, la persona tutora de l'entitat col·laboradora ha d'elaborar un informe final i presentar-lo d'acord amb els procediments i calendaris establerts pel centre docent de l'estudiant.

Com a reconeixement institucional de la tasca dels tutors nomenats per l'entitat col·laboradora, la Universitat Politècnica de Catalunya determina quins serveis i beneficis els ofereix, i ho fa en les mateixes condicions que les dels altres membres de la comunitat universitària. Amb aquesta finalitat, a petició de la persona interessada i d'acord amb el procediment que la Universitat Politècnica de Catalunya estableixi, s'emetrà un certificat individual a la persona tutora externa de pràctiques.

Les dades personals de la persona designada com a tutor o tutora de l'entitat col·laboradora formaran part d'un fitxer de la Universitat Politècnica de Catalunya, amb la finalitat de gestionar el desenvolupament de l'objecte d'aquest conveni i fer el seguiment de l'evolució dels estudiants. De conformitat amb la legislació vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal, les persones designades com a tutors poden exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició davant la Secretaria General de la Universitat Politècnica de Catalunya.

Cinquè. La Universitat Politècnica de Catalunya designa com a persona tutor/a al

Sr./Sra ALBERTO CABRERA GUARDIOLA, amb DNI 73.195.510 B, i adreça electrònica alberto.cabrera@upc.edu, que ha de vetllar pel normal desenvolupament del Projecte Formatiu, així com portar a terme el procés avaluador de les pràctiques de l'estudiant tutelat



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH

75/2014-2015

d'acord amb el que s'estableix a l'article 15 del Reial decret 1707/2011.

La persona tutora designada per la Universitat Politècnica de Catalunya tindrà els drets i els deures recollits a l'article 12 del Reial decret 1707/2011. Així mateix, s'ha de coordinar amb la persona tutora designada per l'entitat col·laboradora segons el procediment establert.

Un cop finalitzada la pràctica el centre docent emetrà un document acreditatiu de la realització de la mateixa, en els termes establerts a l'article 17 del Reial Decret 1707/2011.

Sisè. La realització de l'estada de pràctiques no suposa l'assumpció per a les parts d'obligacions més enllà de les estrictament establertes en aquest document, i en cap cas no implica l'existència de relació laboral entre l'estudiant/a i l'entitat col·laboradora, tal com s'estableix a l'article 2.3 del Reial decret 1707/2011.

Setè. De conformitat amb l'article 7 de Reial Decret 1707/2011, en la data de subscripció d'aquest conveni l'estudiant acredita que té subscrita una pòlissa d'assegurança d'accidents i de responsabilitat civil.

L'assegurança escolar cobrirà les contingències dels/de les estudiants/es que segueixen els convenis de cooperació educativa en les condicions que s'estableixen a les disposicions legals que les regulen.

Vuitè. En qualsevol moment, si hi ha causes que ho justifiquen, es podrà rescindir aquest conveni per iniciativa de qualsevol de les parts.

En tot cas, aquest conveni quedarà rescindit en el moment que l'estudiant/a finalitzi els seus estudis.

Novè. D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal (LOPD), i l'altra normativa de desenvolupament, les dades de caràcter personal a les que tingui accés qualsevol de les parts no podran ser aplicades o utilitzades per aquells amb fins diferents als previstos en aquest conveni, ni cedides de cap manera a altres persones o entitats, ni tan sols per a la seva conservació.

Desè. D'acord amb la Disposició Addicional primera del Reial Decret 1707/2011 no seran aplicables els mecanismes d'inclusió en el Règim General de la Seguretat Social, contemplats en el Reial Decret 1493/2011.

Onzè. Aquest conveni se subscriu a l'empenta del que disposa el Reial decret 1707/2011, de 18 de novembre, pel qual es regulen les pràctiques externes dels estudiants universitaris, el qual queda sotmès en totes les seves estipulacions.

Dotzè. Qualsevol controvèrsia que pugui sorgir de l'aplicació, interpretació o execució d'aquest conveni s'ha de resoldre de mutu acord entre les parts. Si això no és possible, les parts renuncien al seu propi fur i es sotmeten als jutjats i tribunals de Barcelona.

Tretzè. Per garantir-ne la validesa, tots els convenis han d'estar signats per les persones interessades i segellats per la Universitat i per l'entitat col·laboradora.

I, perquè així consti, les parts signen aquest document, per triplicat i en la data assenyalada.

Per la Universitat Politècnica de Catalunya
(Signatura i segell)




Barcelona, 9 de Juliol de 2015

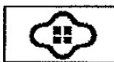
Per l'estudiant/a
(Signatura)



Per l'entitat col·laboradora
(Signatura i segell)



6.2 DOCUMENTACIÓ MODALITAT PRÀCTICUM

Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

Documentació modalitat Pràcticum

Nom de l'estudiant/a: ENRIC SOLER MAMPEL

A omplir només en el cas de treballs de modalitat B - Pràcticum
Empresa o institució col·laboradoraNom de l'empresa o institució
CATALUNYA ASSESSORS I TAXADORS, S.L.Adreça
C/ BAILEN 120 BX DRCodi postal - Localitat
08009, BARCELONATelèfon
932075921NIF
B66908004Responsable
XAVIER DE GISPERT DÍEZDirector / Codirector del PFG a l'empresa
XAVIER DE GISPERT DÍEZ

(S'ha formalitzat la col·laboració signant un "conveni específic" o "acord març")

Punts de partida i objectius del PFG i relació amb l'activitat de l'empresa

Assolir els coneixements necessaris per poder realitzar qualsevol tipus de taxació, certificats d'eficiència energètica o cèdula d'habitabilitat.

Mitjans de què disposa l'empresa per a la seva execució

Som una empresa que realitza taxacions, certificats d'eficiència energètica i cèdula d'habitabilitat. Els mitjans per fer-les seran els programes informàtics com el propi de CATSA i/o Borsan i el programa de certificats energètics C3X.

Si escau, mitjans que es proposen fer servir de la pròpia UPC (Centre o Departaments)

Barcelona, a 15..... de ABRIL..... de 2015.....

Signatura i segell de l'Empresa
(en cas de treballs de modalitat B)CATSL
C/ Bailen 120, 08009 BCN

6.3 RELACIÓ D'INFORMES DE VALORACIONS REALITZADES A CATSL DURANT LES PRÀCTIQUES

No s'adjunta l'import econòmic que percep CATSL dels informes que he realitzat.

TEC	TAX	REFERENCIA	PROVINCIA	POBLACIO	DIRECCIO	ENTITAT	SOL·LICITUD	DATA CATSA	TAXADOR	OBS.	LIQ.	VISITA	IMPORT	COBRAT	LIQ. PERE
101	67353	9615485179-1	GIRONA	GIRONA	PUJADA PRIMER DE MAIG, 23	2013	5/2/2015	17/3/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67479	9618420380	BARCELONA	BADALONA	SAGRADA FAMILIA, 3, 2, 7	2013	13/2/2015	20/3/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/4-15	ABRIL
104	67591	9600001446	BARCELONA	CANET DE MAR	BUSQUETS, PARCELA 9, SECTOR	2013	25/2/2015	20/3/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
101	67773	9600023262-1	BARCELONA	MASQUEFA	FONT, 17, BAJOIS 1	2013	4/3/2015	24/3/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67787	9620003257	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	FRANCIA, 17, 8, 1	2013	4/3/2015	25/3/2015	ENRIC	SUBASTA	ABRIL	MERTXELL			
101	67875	9600000109-2	BARCELONA	MOLLET DEL VALLES	ANTONI CANET, 16, 3, 4	2013	5/3/2015	25/3/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67839	9619610540	BARCELONA	CALAPELL	RAMBLA NOVA DE LA SINIA, 2, 2,	2013	6/3/2015	25/3/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
104	67781	9618420381	BARCELONA	SABADELL	COMTE D'URSELL, 21, 3, 3	2013	17/3/2015	27/3/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
101	67822	9600001966	GIRONA	RIOU I VABREA	CALVO GOTELO, 558, URB JUNC	2013	20/3/2015	7/4/2015	ENRIC	SUBASTA	ABRIL	JOSEP MARIA			
101	67827	9621567150	GIRONA	LLANOSTERA	BARCELONA, ESQ ALBERTI, 1, 2	2013	20/3/2015	8/5/2015	ENRIC	SUBASTA	ABRIL	JOSEP MARIA			
104	67906	9621970418	BARCELONA	BARCELONA	S'AGARO, 1, 1, 2	2013	30/3/2015	9/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
104	67907	9619607514	BARCELONA	BARCELONA	MARE DE DEU DEL PORT, 279, 6	2013	30/3/2015	13/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67935	9617544408	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	WAGNER, 48, ATICO 2	2013	30/3/2015	9/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
104	67936	9617913332	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	LA PAU, 14, 2, 4	2013	30/3/2015	13/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
104	67924	9617545335	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	FLORENCIA, 61, 2, 2	2013	31/3/2015	14/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67937	961687579	BARCELONA	MONTCADA I REIXAC	CONCA, BLOQUE BM 7, 1, 1	2013	31/3/2015	8/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67938	9616381104	BARCELONA	RIPOLET	MONTCADA, 56, 1, 1	2013	31/3/2015	8/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	abr-15	ABRIL
104	67733	9617052456	BARCELONA	EL MASNOU	JOHN FITZGERALD KENNEDY, 5, 3, 1	2013	1/4/2015	24/4/2015	ENRIC	SUBASTA	ABRIL	JOSEP MARIA	42,5	gen-15	JULIO
101	67989	9608142202-1	BARCELONA	MONTCADA I REIXAC	CAMELES, 10, 70 PK Y TST 42	2013	1/4/2015	15/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67927	9600000587	BARCELONA	BARCELONA	EMERENCIADA, 119-121, 3, 4	2013	2/4/2015	17/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	67929	9616164696	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	LLORER, 4, PB, INT	2013	2/4/2015	17/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67942	9622184872-1	BARCELONA	BARCELONA	ALI BEY, 127, LOCAL 4 Y 5	2013	2/4/2015	16/4/2015	ENRIC	SUBASTA			61,63	maig-15	MAYO
101	67945	9618961406-2	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	ESTEBAN GRAU, 6, ATICO	2013	2/4/2015	16/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67951	9621199036	BARCELONA	BARCELONA	TRAVAU, 39, 2, 2	2013	7/4/2015	23/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67957	9617005583	BARCELONA	SABADELL	POLIGONO MERINALS, 123, 1, 2	2013	8/4/2015	27/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
104	67962	9618113539	BARCELONA	BARCELONA	ALVARADO, 14, ATICO	2013	8/4/2015	17/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	67971	9619668960	BARCELONA	BARCELONA	FERROCARRILES CATALANES, 5	2013	8/4/2015	14/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67975	9619620080	BARCELONA	BADALONA	MADRID, 8, 1, 2	2013	9/4/2015	20/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67976	9616517678	BARCELONA	BARCELONA	PRATS I ROQUE, 26-30, 2	2013	9/4/2015	20/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	67986	9600002204-7	BARCELONA	MONTMELÓ	BLAS INFANTE, 10, PK	2013	9/4/2015	21/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67987	9600000002-2	BARCELONA	MONTMELÓ	FRANCISCO MAÇA, 9, 15 PK	2013	9/4/2015	21/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	67988	96000002204-5	BARCELONA	MONTMELÓ	BOSCHI I GIMPERA, S/N, BAJOIS	2013	9/4/2015	22/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	67996	9617917382	BARCELONA	BARCELONA	MARTINEZ DE LA ROSA, 14, 3, 1	2013	10/4/2015	14/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/4-15	ABRIL
101	68011	96000004507	BARCELONA	TERRASSA	MARQUES DE COMILLAS, 111 BK	2013	13/4/2015	21/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68012	9617668480	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	DOCTOR PAGES, 118, 2, 1	2013	13/4/2015	5/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68118	9600000002-1	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	MOLINO, 65, 1, 2	2013	13/4/2015	30/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68016	9615777736	BARCELONA	RIPOLET	COVADONSA, 15, 2, 4	2013	14/4/2015	24/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68018	96000003921	BARCELONA	CERDANYOLA DEL VALLES	GATOSA, 4, A	2013	14/4/2015	28/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
104	68144	9616306280-3	BARCELONA	BARCELONA	MURET, 2, 4, 1	2013	15/4/2015	29/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68156	9621097970	BARCELONA	BARCELONA	PRADA, 10, 4, 2	2013	15/4/2015	30/4/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68036	9617639500	BARCELONA	BARCELONA	MENORCA, 132, 1, 1	2013	16/4/2015	28/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68037	9616469251	BARCELONA	BARCELONA	ANTIGA TRAVESSERA, 52 B, 5, 2	2013	16/4/2015	28/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
104	68081	9616293347	BARCELONA	OLESA DE MONTSERRAT	ALMERIA, 28, PB 1	2013	19/4/2015	30/4/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68055	9617657009	BARCELONA	BADALONA	CACERES, 31-33, 2, 1	2013	20/4/2015	7/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68057	9600018390-1	BARCELONA	CASTELLVÍ DE ROSANES	GARRAF, 4 CASA	2013	20/4/2015	5/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68066	96000002402-1	BARCELONA	BARCELONA	RAMBLA PRIM, 32, 4, 9	2013	21/4/2015	4/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68068	9600000000-2	BARCELONA	BARCELONA	ANTONI GALT, 37-39, 2, 1	2013	21/4/2015	4/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/5-2015	MAYO
104	68025	9600046524-1	BARCELONA	COLLADO	RIERA, 1, 1, 1	2013	22/4/2015	4/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68026	9618738777-1	BARCELONA	BADALONA	ENRIC GRANADOS, 21, 1, 2	2013	22/4/2015	5/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68105	96000003152	BARCELONA	ODENSA	SANT JAUME, 13, 2	2013	23/4/2015	6/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
104	68106	9610222285	BARCELONA	CERDANYOLA DEL VALLES	JAUME MIMO, BLOC 1, 42, PK 5	2013	24/4/2015	12/5/2015	ENRIC	SUBASTA			31,88	maig-15	MAYO
101	68147	9616299154	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	JARDI, 65 BIS, 3, 4	2013	27/4/2015	6/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68184	9618552258	LEIDA	SOLSONA	SANT JOSEP, 5, BAJOIS LOCAL IZ	2013	28/4/2015	12/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68186	9615346296	LEIDA	RAIAT	RONDA, 17, UNIFAMILIAR	2013	28/4/2015	11/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68189	9600001982-1	BARCELONA	VILAFRANCA DEL PENEDR	RAMBLA GIRALDA, 12-14, 1, 1 + PI	2013	28/4/2015	7/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	JULIO
101	68182	9616766044	BARCELONA	MALLLEU	RUSINOL, 24, SOLAR BAJOIS 1, 2	2013	28/4/2015	15/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68215	96059838147	BARCELONA	RIPOLET	ESTRELLA, 4, 1, 2	2013	29/4/2015	13/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	maig-15	MAYO
101	68183	9616361588	BARCELONA	BARCELONA	GUARDIA DE BERGUÉS, MONERO, 21-23, 3, 2	2013	30/4/2015	6/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68230	9615366927	BARCELONA	SANTA COLOMA	BANUS BAIJA, 45, 1	2013	30/4/2015	14/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68192	9619022272	BARCELONA	SANT BOI DE LLOBREGAT	CAMPS BLANCS, 10, 3, 1	2013	4/5/2015	14/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68204	96619257194	TARRAGONA	ALCANAR	DAVALL DE LES FONTS, 4	2013	6/5/2015	26/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO
104	68222	9609509468	BARCELONA	SANT JOAN DE VILATORRA	ONZE DE SETEMBRE, 10	2013	7/5/2015	15/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO

101	68226	96671000960059	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	MARTÍ I FRANQUES, 38, PI TAPIE	2013	7/5/2015	18/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68234	96000004531	BARCELONA	SANT ANDREU DE LLAVAN	MARE DE DEU DE MONTSERRAT	2013	8/5/2015	20/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/6-15	JUNIO
101	68242	96000002519	BARCELONA	BARCELONA	OLVIDO, 52, 2, 1	2013	8/5/2015	15/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68254	9618521720	LEIDA	VILAMITJANA	TEULERA, 15-17, 1, 2	2013	11/5/2015	26/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/6-15	JUNIO
104	68262	96099909526	BARCELONA	SANT ANTONI DE VILA	MAJAL, 5, URB PUNGOLIS	2013	11/5/2015	21/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	1/6-15	JUNIO
104	68275	9616149156	BARCELONA	BADALONA	ENRIC, 26-31, ATICO 1	2013	12/5/2015	21/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO
101	68276	96000000869	TARRAGONA	REUS	ANTONI PAS DEL FERROCARRIL, 1	2013	12/5/2015	20/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68278	9618404391	BARCELONA	SANTA MARGARDA I ELS	M SANT JOSEP, 39	2013	12/5/2015	19/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO
101	68290	9619372865	BARCELONA	BADALONA	CIRCUVALACIÓ, 132, BAJOIS 1	2013	13/5/2015	22/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68294	9619436881	BARCELONA	BARCELONA	GIRALT EL PELUSER, 3, 3, 2	2013	14/5/2015	22/5/2015	ENRIC	SUBASTA			65,45	juny-15	JUNIO
101	68314	9600010579	BARCELONA	MATARO	ATENAS, S/N, BAJOIS, ALMACEN,	2013	18/5/2015	22/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68315	9617669155	BARCELONA	MALLLEU	RUSINOL, 25, SOLAR	2013	18/5/2015	25/5/2015	ENRIC	SUBASTA			93,5	juny-15	JUNIO
104	68318	7600016121	BARCELONA	BARCELONA	ANDRADE, 253, 3, 2	2013	18/5/2015	25/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO
101	68338	9600000331	BARCELONA	CUBELLES	PEÑEDR, PI LAS SALINAS, 10	2013	20/5/2015	26/5/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68363	9617666468	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	BANUS ALTA, 22, 1, 2	2013	22/5/2015	3/6/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO
104	68371	9618610191	BARCELONA	BARCELONA	CALDERON DE LA BARCA, 117, E	2013	22/5/2015	28/5/2015	ENRIC	SUBASTA			42,5	juny-15	JUNIO

104	68822	9600009167-1	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	SANT RAMON, 19, CASA	2013	28/7/2015	30/7/2015	ENRIC	SUBASTA			51	ag-15	AGOST
104	68762	0303409423/15	BARCELONA	SITGES	PENYETA ROJA, 16	2100	10/8/2015	26/8/2015	ENRIC	VISITA	AGOST	MERITXELL	70	set-15	SETEMBRE
104	68805	CX12209576/15	BARCELONA	MASQUEFA	HOSTALETS, 139	0000	18/8/2015	24/8/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75	set-15	SETEMBRE
104	68845	0062103604/15	BARCELONA	VILAFRANCA DEL PENEDÈS	ASSUMPTA TRENS, 1-3, 4, 2	2100	19/8/2015	24/8/2015	ENRIC	VISITA			66,45	set-15	SETEMBRE
101	68813	0013009607/15	BARCELONA	EL PRAT DE LLOBREGAT	CENTRE, 48, 4, 2	2100	20/8/2015	25/8/2015	ENRIC	VISITA					
104	68814	0044209619/15	BARCELONA	BADALONA	SANTIAGO RUSINOL, 24, BAJOS	2100	20/8/2015	26/8/2015	ENRIC	VISITA			65,45	set-15	SETEMBRE
104	68815	493963	BARCELONA	VILADECANS	SANT MARIA, 81, 2, 1	2013	20/8/2015	26/8/2015	ENRIC	VISITA			65,45	set-15	SETEMBRE
104	68851	CX12609656/15	BARCELONA	BARCELONA	ARDEVOL, 14 B, 4, 1	0000	24/8/2015	27/8/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75	set-15	SETEMBRE
101	68853	CX12709660/15	BARCELONA	CALELLA	SANT JAUME, 406-408, 2, 1	0000	24/8/2015	28/8/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68859	9602605227-1	LLEIDA	LLEIDA	GUILLÉN DE BEZERS, 1, PK.47	2013	24/8/2015	31/8/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68855	CX12809675/15	BARCELONA	ARTES	TRAMUNTANA, 66	0000	25/8/2015	1/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68855	CX12809674/15	BARCELONA	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	SANTA EULALIA, 5	0000	25/8/2015	31/8/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75 e	set-15	SETEMBRE
104	68863	0005409709/15	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	SANTIAGO APOSTOL, 48	2100	26/8/2015	31/8/2015	ENRIC	VISITA			66,45 e	set-15	SETEMBRE
101	68857	CX12909698/15	BARCELONA	CASTELLAR DEL VALLES	AGUSTINA ARAGO, 18	0000	26/8/2015	3/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68861	CX12909705/15	BARCELONA	VALLIRANA	GREGAL, 59	0000	26/8/2015	2/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68869	CX11009726/15	BARCELONA	MANRESA	SALESAS, 15	0000	27/8/2015	4/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68876	CX13209767/15	BARCELONA	ABRERA	ABRERA, 2, LOCAL 6 BIS	0000	28/8/2015	15/9/2015	ENRIC	SUBASTA			63,75 e		OCTUBRE
104	68877	CX13109747/15	BARCELONA	VILANOVA I LA GELTRÚ	LEPANT, 5, 3, 2	0000	28/8/2015	14/9/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75 e	set-15	SETEMBRE
104	68878	CX13109743/15	BARCELONA	VILADECALLS	PABLO PICASSO, 10-14, 2, 2	0000	28/8/2015	7/9/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75 e	set-15	SETEMBRE
101	68885	CX130109748/15	BARCELONA	CASTELLET I LA GORNAL	DEL SOL, CASA D'7	0000	28/8/2015	7/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68886	CX13109746/15	BARCELONA	SANTA MARGARIDA I ELS	CAL SALINAS, 77-79, BAJOS	0000	28/8/2015	4/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68875	0000009811/15	BARCELONA	MATARÓ	TRINITAT, 9, 1	0000	1/9/2015	16/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68882	9617943347-2	TARRAGONA	ALDEA	GENERALITAT, 42 A, 1, 1	2013	1/9/2015	3/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68880	CX13409813/15	TARRAGONA	EL VENDRELL	CAMI REIAL CINTO, 1-3	0000	1/9/2015	17/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68895	9600001461	TARRAGONA	RUDECANYES	GARBI, URB MONTCLAR, 59	2013	2/9/2015	16/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68900	CX13509851/15	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	MAS, 153, 1, 2	0000	3/9/2015	6/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68901	CX13509854/15	GIRONA	ROSAS	MAS BOSCA, 266	0000	3/9/2015	6/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68902	CX13609881/15	BARCELONA	BARBERA DEL VALLES	JABONERIA, 16, 3, 2	0000	4/9/2015	6/9/2015	ENRIC	SUBASTA			25,50 e	set-15	SETEMBRE
104	68903	CX13709926/15	GIRONA	OLOT	GIRONA, 32, 4, 1	0000	7/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68904	CX13709922/15	GIRONA	OLOT	GIRONA, PK5 15 - 16	0000	7/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68905	CX13709905/15	BARCELONA	BARCELONA	CAMPRECIO, 35, 1, 1	0000	7/9/2015	21/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68906	9617796353	BARCELONA	SANT VICENÇ DELS HORTS	ANGEL GUIMERA, 50-56, LOCAL 1	2013	7/9/2015	22/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68911	CX13609948/15	BARCELONA	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	CEDEDES, 17-19, BAJOS 1	0000	8/9/2015	21/9/2015	ENRIC	SUBASTA			25,50 e		OCTUBRE
101	68918	PART1/10007/15	BARCELONA	SANT CUGAT DEL VALLES	ABAT GUITART, 10-18, PB5 + PK	0000	3/9/2015	10/9/2015	ENRIC	VISITA					
101	68921	9600027532	BARCELONA	CANOVELLES	CTRA CANOVELLES A CALDES, 1	2013	3/9/2015	26/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68923	9600030387	GIRONA	SALT	ROSA LEVERONI, 3C, 6, 2	2013	3/9/2015	25/9/2015	ENRIC	SUBASTA			42,50 e		OCTUBRE
104	68924	9616667375	GIRONA	BLANES	CANIGO, 5, 3, 2	2013	3/9/2015	22/9/2015	ENRIC	SUBASTA			42,50 e		OCTUBRE
101	68926	9616629866	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	MONTSENY, 18	2013	10/9/2015	25/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68927	9607709464	BARCELONA	VILANOVA DEL CAMÍ	ROSARIO, 20, 4, 1	2013	10/9/2015	21/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68951	CX14110041/15	BARCELONA	VILADECANS	SOL, 77	0000	10/9/2015	22/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68930	20133333	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAM	SANT ANDREU, 59, ENTLO 1	2013	14/9/2015	17/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68942	9618029869	BARCELONA	OLESA DE L'IBERTSERRA	SENYORA, 18	2013	15/9/2015	11/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68943	9616789777-1	BARCELONA	CASTELLT I LA GORNAL	ZONA DISEMINATS CASETA BLAI	2013	15/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68955	9619603066-1	BARCELONA	BADALONA	ALFONS XII, 784, 4, 2	2013	17/9/2015	29/9/2015	ENRIC	SUBASTA			42,50 e		OCTUBRE
101	68957	9615305597-1	BARCELONA	EL PLA DEL PENEDÈS	CAN NADAL, S/N	2013	17/9/2015	26/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68961	9600001792-1	BARCELONA	MEDIONA	BELL-LLOC, CL VIC PARC 1321	2013	18/9/2015	25/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68962	CX14010278/15	GIRONA	TORRELLS DE FOIX	PARTIDA LA OREULETA, CAMI D	0000	18/9/2015	28/9/2015	ENRIC	SUBASTA			46,75 e		OCTUBRE
101	68966	9617666246	BARCELONA	BADALONA	MILA, 48 B, ATICO 2	2013	21/9/2015	21/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68968	CX14210330/15	GIRONA	SILS	ANTONI MACHADO, 3-5, 1, 2	0000	21/9/2015	29/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68969	CX14210325/15	GIRONA	GIRONA	DR. SANTIAGO SOBREQUÉS	0000	21/9/2015	11/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68973	CX14610366/15	GIRONA	GIRONA	MONTJOVI, C. BAJOS D	0000	22/9/2015	30/9/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
101	68977	CX14610364/15	BARCELONA	TERRASSA	MARQUES DE COMILLAS, 111, 2, 1	0000	22/9/2015	30/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	68994	CX14610416/15	BARCELONA	BADALONA	CUTAT SANT CARLES DE NICAR	0000	23/9/2015	6/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68997	9600003913	BARCELONA	TERRASSA	CONSELL DE CENT, 41, 2	2013	23/9/2015	29/9/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69014	0012710441/15	BARCELONA	CENTELLES	CENTRE, 2, 3, 2	2100	24/9/2015	21/10/2015	ENRIC	VISITA					
104	69017	9600031062	BARCELONA	BARCELONA	COMTES DE BELL-LLOC, 85, 3, 2	2013	28/9/2015	6/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69024	9616265132	BARCELONA	TERRASSA	MAGALLANES, 27, 3	2013	23/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69033	96000030289-2	BARCELONA	BARCELONA	ROIG, 22, 1, 2	2013	30/9/2015	6/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69090	8890-1	BARCELONA	BARCELONA	RIO, 24, 2, 2	2013	8/10/2015	12/9/2015	ENRIC	SUBASTA		ENRIC			
101	69099	11004/15	BARCELONA	MANLEU	PUIG-GUARDIA, 106	0000	14/10/2015	15/10/2015	ENRIC	SUBASTA		MARINA			
101	69044	1537-1	BARCELONA	CORNELLA DE LLOBREGAT	SEGARRA 9, A, 11, 1	2013	8/10/2015	14/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69028	42462	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	FERRÉ, 66	2013	30/9/2015	14/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69077	368-1	BARCELONA	ALELLA	BELLATERRA 5	2013	6/10/2015	14/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
101	69078	30908	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PUJOS 111	2013	6/10/2015	13/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
101	68999	2461-1	LLEIDA	ELS PLANS DE SIO	BELLVER, S/N	2013	3/9/2015	13/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	68919	4622	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	PEDRAFORÇA, 40-44, IZQ., 3, 2	2013	3/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69050	496483	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	LUNAS, 6, BAJOS 1	2013	6/10/2015	9/10/2015	ENRIC	VISITA					
101	69008	10469/15	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT	ENGINYER MONCUNILL 3, 4, 1	0000	25/9/2015	9/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69057	4126-2	BARCELONA	MATADERA	ISAAC PERAL 41	2013	7/10/2015	19/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69073	3780-1	TARRAGONA	ULDEONA	MAJOR 39	2013	8/10/2015	22/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
104	69116	40245-1	TARRAGONA	EL VENDRELL	GARROTXA 33-63 CASA 2	2013	14/10/2015	21/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69071	85014	TARRAGONA	MONT-ROIG DEL CAMP	MOSSEN GAIETA IVERN 12	2013	8/10/2015	20/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
104	69072	33605	TARRAGONA	AUMOSTA	FORTUNI 9	2013	8/10/2015	20/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
101	69120	1090/15	TARRAGONA	MANRESA	CASTELLT 11	0000	18/10/2015	20/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69117	20130308961811	TARRAGONA	CALAFELL	MARCA HISPANICA 166-168	2013	9/10/2015	23/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69113	90845	TARRAGONA	TARRAGONA	PAISOS CATALANS 41, ESC 2 PB	2013	15/10/2015	23/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69070	6000006020	TARRAGONA	REUS	CAMI RIUDOMS 58, 1, 1A	2013	8/10/2015	26/10/2015	ENRIC	SUBASTA		XAVI			
104	69143	20204/1	BARCELONA	BARCELONA	FEDERICO GARCIA LORCA 34, 1	2013	21/10/2015	27/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69145	401550-1	BARCELONA	TERRASSA	HOTELADOR CARDUS 69, 3, 3	2013	21/10/2015	27/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69170	99440	BARCELONA	BARCELONA	MIQUEL BLEACH 9, 1, 2	2013	14/10/2015	28/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
104	69146	29620	BARCELONA	TERRASSA	BARCELONA 231, 2, 2	2013	22/10/2015	28/10/2015	ENRIC	SUBASTA					
101	69112	1891	TARRAGONA	VILA SECA	RIERA 3, 2, 3	2013	15/10/2015	28/10/2015	ENRIC	SUBASTA					

6.4 RELACIÓ D'INFORMES DE CEE REALITZADES A CATSL DURANT LES PRÀCTIQUES

No s'adjunta l'import econòmic que percep CATSL dels informes que he realitzat.

DIRECCIÓ	SOLICITANTE	FECHA TRAMITE	FECHA ENVIO	EMPRESA	OBSERVACIONS	NOTA
COIMBRA, 30, 3 4	ORIOI MAYNADE	18/6/2015		CONTREDI		ENRIC
POMPEU FABRA, 10-12, 3 4	EMILIO URBINA	3/7/2015	3/7/2015	CATSL		ENRIC
VIA BARCINO, 24, 2 2	OFICINA 0437	7/7/2015	15/7/2015	CATSL		ENRIC
ARAGON, 580, PRAL. 2	ORIOI MAYNADE	16/7/2015	20/7/2015	CONTREDI		ENRIC
RAMBLA CARMEL, 84, BAIXOS	ALVARO PARRA	17/7/2015	20/7/2015	CONTREDI		ENRIC
LLUIS MARIA VIDAL, 31	OFICINA 0471	20/7/2015	24/7/2015	CONTREDI		ENRIC
GRAN VIA, 384, ENTLO 8	PROMOVEN XXI, S.L.	20/7/2015	23/7/2015	CONTREDI		ENRIC
VALLPARDÀ, 18, 3 2	PROMOVEN XXI, S.L.	24/7/2015	27/7/2015	CONTREDI		ENRIC
IGUALDAD, 19, ENTLO 1	JUDITH	28/7/2015	28/7/2015	CATSL		ENRIC
VINARÓZ, 18, 1	ALFREDO MARTELL	29/7/2015	3/8/2015	CATSL		ENRIC
CONSELL DE CENT, 352, 2 1	SL BASMI	30/7/2015	3/8/2015	CONTREDI		ENRIC
ABAT ODO, 59-61, 3 1	BASMI, S.L.	27/8/2015	29/8/2015	CONTREDI		ENRIC
SURIA, 1, 8 1	BASMI, S.L.	1/9/2015	3/9/2015	CONTREDI		ENRIC
DIAGONAL, 403, 4 4	BASMI, S.L.	1/9/2015	3/9/2015	CONTREDI		ENRIC
VALENCIA, 265, LOCAL 1	BASMI, S.L.	1/9/2015	3/9/2015	CONTREDI		ENRIC
ABAT ODO, 57-59, LOCAL 2	BASMI, S.L.	2/9/2015	4/9/2015	CONTREDI		ENRIC
CONSTITUCIÓ, 10-12, 3 1	JOSE LUIS RUIZ SAURA	1/9/2015	7/9/2015	CONTREDI		ENRIC
SANT LLUIS, 37, 1 2	JAUME DURANY GILI	1/9/2015	7/9/2015	CATSL	ENTREGADA	ENRIC
LESSEPS, 2, 5 2	BASMI, S.L.	9/9/2015	14/9/2015	CONTREDI		ENRIC
MAS DURAN, 59, 4 2	MIGUEL ARRIBAS	9/9/2015	14/9/2015	CATSL		ENRIC
VILADOMAT, 211, 1 1	JORDI SORIGUE CX	10/9/2015		CATSL		ENRIC
SANT MIQUEL, 58, PRINCIPAL	JAUME DIEZ	14/9/2015	17/9/2015	CATSL		ENRIC
LOPEZ CATALAN, 3, 1 1	BASMI, S.L.	15/9/2015	17/9/2015	CONTREDI		ENRIC
RACO DE SANTA LLUCIA, 2 2 7 BIS	JORDI LOSTALO	15/9/2015	17/9/2015	CONTREDI		ENRIC
PAU GARGALLO, 1-9	ANNA OFICINA 4966	16/9/2015	22/9/2015	CATSL		ENRIC
LEIVA, 30, BAIXOS 1	JAUME DIEZ	25/9/2015	29/9/2015	CATSL		ENRIC
ALCANAR, 31-33, BAIXOS 1	JAUME DIEZ	28/9/2015	30/9/2015	CATSL		ENRIC
RAMBLA CATALUNYA, 31, PRAL 2	BASMI, S.L.	29/9/2015	1/10/2015	CONTREDI		ENRIC
SANT FELIU 99BIS 3	MARI LUZ MONTESINOS 627647247	26/10/2015		CATSL		ENRIC
LIMA 4 6° 1ª	MARTA/JOSEP OFICINA 0279	19/10/2015	28/10/2015	CATSL		ENRIC
MONTNEGRE 2-6 ÀTIC 2	ANNA/ALEJANDRO OFICINA 0102	16/10/2015	28/10/2015	CATSL		ENRIC
ASSUMPCIÓ 1	JORDI CUXART OFICINA 1683	16/10/2015		CATSL		ENRIC
FABRA I PUIG 254, 4 2	CARMEN CAMPOS 649654479	21/10/2015	Pendiente	CATSL		ENRIC

6.5 EXEMPLE NOTA SIMPLE



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por


MANUEL BERNAL DOMINGUEZ

Registrador de la Propiedad de GIRONA 2

Riu Freser, 82 - GIRONA

tlfno: 0034 972 22 11 34

correspondiente a la solicitud formulada por


DIAGONAL GEST SL.con DNI/CIF: 

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: 

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios online del Colegio de Registradores, a través del identificador de la solicitud.



404 0344 408 00000000 000000000000

<http://www.registradores.org>

Pág. 1



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 2

Registrador: Manuel Bernal Domínguez

Fecha: 25/02/2016

Finca: 128 de GIRONA SEC. 1ª

Idufir: 17008000

DATOS REGISTRALES

Tomo: Libro: Folio: 29 Inscripción: 11 Fecha: 13/12/2008

DESCRIPCIÓN

Urbana. Onze. Habitatge porta primera, del pis setè del bloc o escola carrer número 1, de Girona, de l'edifici en construcció situat a l'esmentat carrer, números 1, 3 i 5; Extensió: Té una superfície de vuitanta-vuit metres vuitanta-un decímetres quadrats. És del tipus B. Límits: Est, amb vol de la zona verda; Oest, amb pati de llums i caixa d'escala; Nord, amb bloc d'escala número 3; i Sud, amb caixa d'escala i porta 2a. Quota: ú ooma mil cinc-cents vint-i-cis mil·lèsimes per cent, 1,1628 %.

PROCEDENCIA: DIVISION HORIZONTAL de la finca registral número al folio del tomo 1.372, libro 88 de Girona, Sección 1ª, Inscripción 24ª.

Tiene concedida la CALIFICACION DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL según nota al margen de la Inscripción 1ª. Fecha Cédula: 30 de junio de 1878. Expediente: GE- CR. Plazo no consta.

Desqualificada de protecció oficial, segons resolució 5 d'octubre del 2008, segons nota al marge de la Inscripció 1a.

TITULARIDADES

Nombre:

Tarjeta residencia:

Título: Compra-venta

Participación: 60,000000% (1/2) del pleno dominio

Fecha del Título: 11/10/2008

Autoridad:

Sede Autoridad: Girona

Inscripción: 8ª de fecha 21/11/2008

Este título digital cumple de forma íntegra lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en materia de registro de la propiedad, y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en materia de registro de la propiedad, y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en materia de registro de la propiedad.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2



INFORMACIÓN REGISTRAL

Nombre.....: [REDACTED]
Tarjeta residencia: [REDACTED]
Título.....: Compraventa
Participación.....: 50,000000% (1/2) del pleno dominio
Fecha del Título...: 11/10/2008
Autoridad.....: [REDACTED]
Sede Autoridad....: Girona
Inscripción.....: 8ª de fecha 21/11/2008

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Hipoteza

La hipoteca origén de la inscripción 10ª, constituida a favor de la "XXXXXXXXXXXXX", garantizando la finca un máximo de docecientos un mil euros por importe del crédito, más un máximo de nueve mil docecientos cuarenta y seis euros por el eventual excoeso que pudiera producirse al cerrar la cuenta y adeudar en ella la partida de intereses, y de la cantidad máxima de cincuenta y ocho mil seiscientos noventa y dos euros por intereses de demora devengados a partir del cierre de la cuenta y de la suma de veinte mil cien euros para costas y gastos. Constituida por un plazo que finaliza el día treinta y uno de octubre de dos mil treinta y seis, al tipo de interés inicial del cuatro enteros y seis décimas por ciento. Tasación: docecientos ochocientos mil seiscientos treinta y nueve euros con treinta y cuatro céntimos. Domicilio: la finca hipotecada. Mediante escritura autorizada a once de octubre de dos mil cels por don Alfonso Carbonell Aguilar, Notario de Girona. Fecha de la Inscripción: veintinueve de noviembre de dos mil cels.

Este trabajo digital, creado de forma segura, se integra en el sistema de información que puede ser consultado con los servicios online del Colegio de Registradores, a través de identificación de la actividad.



© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

<http://www.registradores.org>

Page 3



INFORMACIÓN REGISTRAL

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 226 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/88; B.O.E. 17/02/88)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1989 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/88; B.O.E. 27/02/1988).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se somete a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <http://www.colegioregistradores.es>

Una nuova rivista online di temi legati al marketing di una
impresa che vuole per cominciare con noi lavorare con noi. Con
l'obiettivo di diventare, a lungo, il miglior punto di riferimento.



<http://www.registradores.org>

Fig. 4

6.6 TRADUCCIÓ A TERCERA LLENGUA, ANGLÈS DEL 30% DEL COS DE LA MEMÒRIA

MEMORY'S 30% IN ENGLISH

The pages 6 to 20 of the memory will be written in a third language, English.

1 PROJECT'S IDENTIFICATION

1.1 STUDENT'S IDENTIFICATION

Student: ENRIC SOLER MAMPEL
DNI: 45498391-K
Phone number: 937809429
Mobil phone number: 699626462
E-mail: enric.soler@estudiant.upc.edu



1.2 TUTOR'S IDENTIFICATION

Tutor: Alberto Cabrera Guardiola
E-mail: acabrera@oval.cat

1.3 ENTERPRISE'S IDENTIFICATION

Company: C.A.T.S.L. - Catalunya assessors i taxadors, S.L.
NIF: B-65909004
Address: Carrer BAILÈN, 120 local dreta. BARCELONA 08009
Phone number: 932075921
Mobil Phone number: 661275616
E-mail: catsl@catsl.cat
Person in charge: Xavier de Gispert Díez , Administrador CATSL

2 PROJECT'S AIMS

The general and specific objectives tried to aim with this project are the following:

General objectives

- To develop and practice with the acquired knowledge in the *Peritacions i Taxacions*, *Perícia Asseguradora Judicial*, *Sistemes d'informació en l'empresa* and *Anàlisi de viabilitat immobiliària* courses.
- To reflect the professional experience acquired during the practicing period and to provide constructive criticism to the tasks I have executed, by analysing their adequacy, regarding the company's competences, regulatory compliance, operation and data processing methods, its environment, etcetera.

Specific objectives

- To know the company where the practicing is being conducted and its environment
- To know the different valuation types regarding its finality
- To learn more about the existent regulation about market information addressed valuations (which we call colloquially "auction valuation")

-
- To get to know the different valuation methods, depending on the valuation finality: auction or others.
 - To analyse the given tasks, regarding its adequation to the existent regulation, so I could determine areas to improve, both in terms of quality and in efficiency and rendement.
 - To learn what other documents are made in the company.
 - To be able to draw conclusions about the professional viability in this area of specialization.

2.1 THE COMPANY

The practicing have been conducted in C.A.T.S.L. Offices, in a practicum modality cooperation agreement between the company and the College.

C.A.T.S.L., *Catalunya Assessors i Taxadors, S.L.* is a small consultant and real estate appraisals company, conducted by Jaume Díez Escudero, a technician architect, associated to the Professional College of Barcelona, and is a part of the CATSA Group.

CATSA is the main company of a group formed by several smaller real estate appraisal companies, founded the 11th of November, 1994, in front of the public Notary Xavier Roca Ferrer. Nowadays it is legally based in the Ministerial Order number 27365/1994 and the Royal Decree 775/1997.

Nowadays the company CATSA has twelve partners, being Jaume Díez Escudero one of them.

CATSA publicly defines itself as an architect and real estate appraisals collective. Its objective is the real estate valuation. Nowadays its stock hold is 601.000€ totally disbursed. The company have been homologated as "*Colectivo Arquitectos Tasadores, S.A.*" in the Specialized Appraisal Companies Register of the *Banco de España* under the inscription number 4462. Its Tax Identification Number is A-60.691.946 and it is located in Barcelona, in the 337 Diputació St. (ZIP code: 08009). Its phone numbers are 902.152.772 – 931.440.520, its fax number is 931.440.521 and the e-mail is info@catsa.com.

CATSL is a subdivision of CATSA and is conducted by Jaume Díez Escudero and Xavier de Gispert Díez.

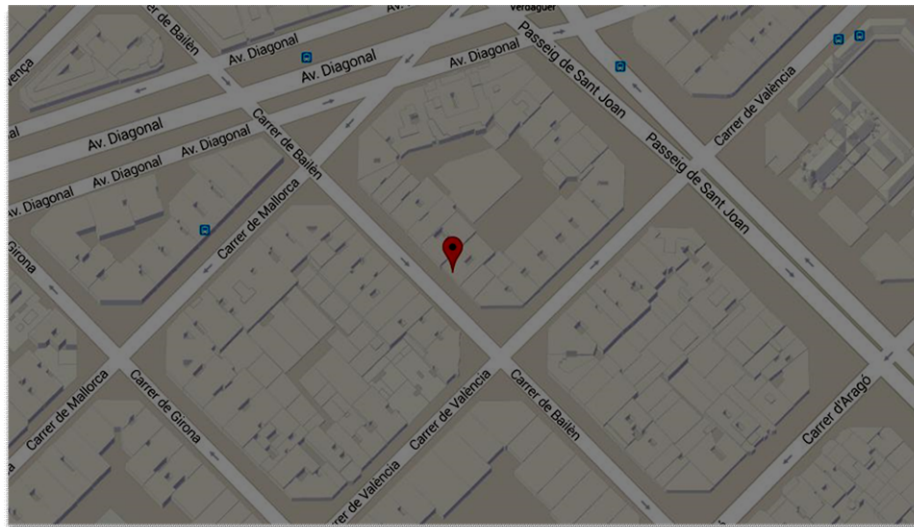
It is located in Barcelona as well, in the 120 Bailen St. (ZIP code: 08009). Its phone number is 932.075.921, its FAX number is 934.589.660 and its e-mail is catsl@catsl.cat.

Workplace

As I mentioned before, my workplace was at CATSL, located at the 120 Bailen St.. The local was shared with *Barcelona City Council*, a company dedicated to tourist apartment management, administrated by Xavier de Gispert Díez.

The workplace is conformed by a closed office for the directors, Jaume Díez and Xavier De Gispert, and an open space for the accountant, two technicians, the secretary and the practicing worker. That last one was my position.

I worked under the orders of the two technicians, which were coordinated and directed by Jaume Díez.



<https://www.google.es/maps> Location workplace

2.2 ENERGY EFFICIENCY CERTIFICATE, EEC

A part of the given tasks to perform was to elaborate Energy Efficiency Certificates, EEC.

CATSL has given me the necessary information to be able to elaborate said certificates, and has taught me how to run the execution software CE3X and the ICAEN (Catalan Institute of Energy) web to perform the procedure and make the payment.

I will not go deeper on this topic as it doesn't refer to the project topic; nevertheless, I decided to describe it as long as it is one of the tasks I have performed during the practicing.

It should be noted that the EEC is an official document, and for that it needs to be signed by a competent technician inscribed in the official College. This technician is the building engineer (*aparellador*) Jaume Díez , director of CATSL.

I made the certificates under Mr. Díez supervision and posterior revision.

The potential client for that kind of certificate are particulars.

What is an Energy Efficiency Certificate?

The Energy Efficiency Certificate is a valuation paper, that evaluates a real estate efficiency and energy consumption characteristics.

The result of the evaluation is a qualitative "label" code based, where the "A" is the best qualification. The following letters of the alphabet mean a worse qualification.

In the paper different topics are evaluated, as the closures, the openings, the different energy aprotation systems, the luminous efficiency (in the business locals case), the orientation, the capacity to receive solar light or ventilate, etcetera.

2.2.1 REGULATION, EEC

The applicable regulation to the Energy Efficiency Certificate, in Spain, is the Royal Decree number 233/2013, from the 5th of April, which collects the exigencies of the European Directives 2002/91/CE and 2010/31/UE.

2.2.2 TRACEABILITY OF THE DOCUMENT, EEC

Certificates were started in the same way we started to elaborate real estate valuations, either way by a petition via e-mail or by a direct petition to Mr. Jaume Díez.

Once accepted, Mr. Díez contacted the client to arrange a meeting, where himself or another technician would go and visit the building. I only went to a visit, with one of Mr. Díez's workers.

During the visit the client has to sign a document, which shows the petition made to Mr. Díez. A sketch is made, which specifies the useful surface, typology and extension of enclosures, and other factors to consider.

It is necessary to take pictures of every considering element, as long as another technician will be the one to elaborate the paper.

For the certificate's elaboration it is used the simplified method dictated by CE3X program, accepted by the *Ministerio Español de Industria, Energía y Turismo* and developed by *Efinovatic*, which can be downloaded for free. This program allows us to simply evaluate all the elements that we have to consider.

The software allows us to elaborate different certificate model, depending on the real estate characteristics and use, either a business local, a housing, etcetera.

Once finished, it is possible to process it on-line, using the ICAEN web (www.icaen.gencat.cat), beginning with a validation petition in addition to the paper, the client's petition and a document containing improvements that could be made directed to a more energy efficient estate.

The validation is sent via e-mail, within a week.

2.2.3 EEC ANALYSIS

In my opinion, these documents have become simple paperwork nowadays, as long as they are only used as a compliance with legislation in the case of a real estate commercialization, and its result it's merely informative.

Allowing a simplified analysis method, as the CE3X, it is not necessary to deepen in the actual estate characteristics.

Market laws have established a low fare for the EEC, which affects directly in the time spent on its elaboration and, of course, on the quality of the analysis.

As long as the EEC results don't have a direct repercussion in the final consumer (like a tax reduction), it doesn't provide much.

2.3 PROPERTY VALUATIONS

First of all, we need to concrete what the concept “valuation” (*valorar* in Spanish) means.

The “*Real Academia Española*” defines it as it follows:

Valorar - *De valor.*

1. *tr. Señalar el precio de algo.*
2. *tr. Reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo.*
3. *tr. **valorizar** (ll aumentar el valor de algo).*
4. *tr. Quím. Determinar la composición exacta de una disolución.*

To summarize, we can say it means to give something a value.

But, what is a value?

According to the value-work theory, developed in the 19th century, and shared by the classic postulates and the Marxists ones, something's value is the addition of necessary factors to produce an economic good (which means that has a use value) in a determined technological development level. To both schools, the price is derived from the value, which means that price fluctuates in similar amounts to the value; but in classic economy, we add the opportunity cost to the production cost to determine the value, which means that we are adding the potential earnings we are not perceiving when we decide to produce one good or another.

In a colloquial way, we can state that the value is the relative economic quantification of a good. In this paper case, a real estate relative economic quantification.

We must distinguish, however, two radically different concepts of value. The use value and the change value.

- Use value: it has a social nature. Consists on the social use of a given good.
- Change value: we understand it as the sum of money which, in the market, the real estate goods are retributed with.

In a transparent, competitive market, not subjected to speculative or monopolistic practices, the value should express the balance between real estate supply and demand and reflect the housing utilities differential, expressed in the form of urban values. Use value and change value should therefore match.

That said, and regarding that in a market economy the use value is unquantifiable, the object of every valuation is the change value.

The property valuation has the objective to determine the market, inversion and insurance value, as well as other values related to a determined interest, of an urban surface in a given time. It differs from other types of urban valuation because of its analysis' object, which is the value, not the utility, nature or quality of a given urban ground without referring to value estimation. *Josep Roca Cladera – Manual de Valoraciones Inmobiliarias*

Property valuation are therefore the result of the relative economic quantification of a real estate.

There should be noted important concepts implemented during my practicing in CATSL which are key concepts to property valuation.

- Market value: that's the most provable price at which a property is going to be sold, characterized by a rational functioning between supply and demand.
- Price: amount of money that a particular buyer will be willing to pay, and a particular seller will be willing to receive, given the concrete circumstances of the transaction.
- Cost: the expenses, in money, that implies the material execution of the real estate.

It is important to highlight that the property valuations are not made just because, they meet different objectives that are usually a part of different processes. For example, the client's need to get a mortgage or the restatement of its equity.

As I stated in the introduction, while performing my practicing in CATSL I was given mainly property valuation tasks with a market informative finality, so I will focus on that kind of valuation.

Below are discussed briefly and in a generic way the two biggest finalities that generate the workload at CATSL.

- **Informative market valuations** (auction valuation):

As it states the name itself, the objective of that kind of valuation is to determine an orientative market value of a given property.

Why orientative? That's because the property is not visited. It is made an appreciation of the property's interior based in the discretion of the appraisal technician in charge of the valuation, given the environment and the existing public register information.

The potential client to that kind of valuation are mostly banks. Usually to gather information about a property that will go to an auction and to be able to determine an operational action plan for that auction. Particulars can ask for it too, but it's less common.

- **Mortgage valuations:**

Its objective is to evaluate a property that will serve as a mortgage guarantee to a loan or a credit, which are or are going to be part of the hedges mortgage securities issued by institutions, developers and builders.

The potential clients for that kind of valuation are banks too, although there's been more particulars asking for it lately to contrast with the bank values.

- **Other valuations:**

Not only are real estate evaluated, but grounds (both rustic and urban), business locals, warehouses, hotels, blocks, theme parks, etcetera.

The strangest thing that has been evaluated while I was at CATSL were some rustic ground that we were told to evaluate differently to their legal qualification, as long as the owner had the feeling that the qualification of that parcel would soon change.

2.3.1 REGULATION

As it has been commented before, evaluations, in most cases have finalities related to complex contractual processes, like trying to get a mortgage. And, as we all know, the market value of real estates means a lot of money. That's why the valuation process is regulated by law.

Regulations and standards referring to the general criteria are the following:

Regulation

- ECO 805/2003 Order
- RD 1020/1993
- RD 1492/2011

Standards

- EVS rules

The informative valuations are not regulated directly, but in CATSL we tried to meet the requirements contained in the Ministerial Order ECO 805/2003, which is explained below, to provide valuations with quality and give the most reliable information that we could.

Purposes contemplated for the ECO 805/2003 Order compliance are defined in its 2nd article, on its "a" section.

CATSL doesn't follow the European guidelines dictated in the EVS, which were published by TEGoVA at 1980.

Later in the paper the EVS (European Valuation Standards) rules principles are described, putting special emphasis to the EVS 1, market value, and EVS 4, valuation process.

Below there's a summary of the reference legislation, taken from the Final Grade Project *Análisis comparativas de los criterios de medición de superficies en valoración inmobiliaria* written by Gemma Sanchez Zabalza, on September 2014.

Tabla 4: Ejemplo de estructura formal: R.D. 1020/1993

R.D. 1020/1993		
DISPOSICIONES GENERALES	CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	COORDINACIÓN Y ANEXOS
Cap. I Ámbito de aplicación y definiciones	Cap. II Normas técnicas para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana	Cap. IV Coordinación
	Cap. III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones	Anexos

Descriptive picture 1

Tabla 5: Ejemplo de estructura formal: ECO 805/2003

ORDEN ECO 805/2003			
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	TÍTULO II: CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	TÍTULO III: ELABORACIÓN DE INFORMES Y CERTIFICADOS DE TASACIÓN	TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES
Cap. I Ámbito, principios y definiciones	Cap. I Métodos técnicos de valoración	Cap. I Disposiciones generales	Cap. I Cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras
Cap. II Comprobaciones mínimas y documentación	Cap. II Valoración de bienes inmuebles y derechos	Cap. II Aspectos formales	Cap. II Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias
Cap. III Condiciones y advertencias		Cap. III Aspectos estructurales	

Descriptive picture 2

Tabla 6: Ejemplo de estructura formal: R.D. 1492/2011

R.D. 1492/2011		
DISPOSICIONES GENERALES	CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN	INDEMNIZACIONES Y ANEXOS
Cap. I Disposiciones generales	Cap. III Valoración en situación de suelo rural	Cap. V De las indemnizaciones y gastos de urbanización
Cap. II Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones	Cap. IV Valoración en situación de suelo urbanizado:	Anexos

Descriptive picture 3

Tabla 7: Estructura del estándar EVS

ESTÁNDAR EVS		
ESTÁNDAR DE VALORACIÓN EUROPEO Y APLICACIONES	LEGISLACIÓN EN LA UE Y TASACIÓN DE UNA PROPIEDAD	OTROS DOCUMENTOS TÉCNICOS
1A ESTÁNDAR DE VALORACIÓN EUROPEO	1. Introducción	Código ético y de conducta
EVS1 Valor de Mercado		
EVS2 Valores con otras bases diferentes al Valor de Mercado	2. El mercado interior Europeo	Requisitos formativos mínimos
EVS3 El tasador cualificado	3. Seguridad y salud	Tasador Europeo Reconocido (REV)
EVS4 El proceso de valoración	4. Energía	Sostenibilidad y valoración
EVS5 Elaboración del informe de valoración	5. Medioambiente	Código de medición de distancia, área y volumen
1B APLICACIONES DEL ESTÁNDAR	6. Política agraria	Proporcionalidad del valor entre suelos y edificaciones Certificación de los tasadores Valoración Europea y Evaluación del mercado: Guía del tasador Perfil de la Federación Europea Hipotecaria para el riesgo relativo a los criterios de valoración
EVA1 Valor para la elaboración de informes financieros		
EVA2 Valor a efectos de préstamos		
EVA3 Valor a efectos de titulación		
EVA4 Valor asegurable		
EVA5 Valor de una inversión para inversores individuales		
EVA6 Valor en países extranjeros		
EVA7 Valor en el contexto de la DGFIA		
EVA8 Valoración Inmobiliaria y Eficiencia Energética		

Descriptive picture 4

"Pictures taken from the FGP Análisis comparativas de los criterios de medición de superficies en valoración Inmobiliaria / author – Gemma Sanchez Zabalza /Setembre de 2014."

2.3.1.1 ECO 805/2003 Order

The reference regulation for real estate appraisals is the ECO 805/2003 Order, drafted by the Ministry of Economy and published at the BOE number 85, from the 9th April, 2003 (Ref. BOE-A-2003-7253).

Its full name is *“Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”*.

The last modification is from 2nd December, 2015.

Abrogating the previous regulation *“Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras”*.

ECO 805/2003's objectives:

“La presente Orden establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará. Dichas normas pretenden, continuando en la línea del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados. Conviene recordar que la presente Orden no contiene ninguna disposición de tipo subjetivo relacionada con la capacidad para tasar ni para designar al tasador, la cual se rige por las normas reglamentarias correspondientes según la finalidad de la tasación.”

“The present order establishes rules for the real estate's appraisal value calculation and for determined rights for the finalities contemplated by its application area, as well as for the elaboration of reports and certificates in which it will be formalized. Said rules try, following the path of the Royal Decree 775/1997, from 30th May, about the legal regime of homologation of appraisal services and companies, to maximize the technical and formal quality of the valuations with the final objective of protecting more and better the third parties' interests in their condition of investors or insured. It needs to be considered that this Order does not contain any provision of subjective nature related to the ability to assess or to appoint the appraiser, which is governed by the relevant regulations according to the purpose of the appraisal”.

To summarize, it establishes some general rules that define the process, without influencing on the quality nor on the ability of the appraisal. It establishes as well the obligation to use a strict and rigorous method, based in the **prudence** principle; and the application of the principles of anticipation, finality, major and better use, probability, proportionality, prudence, substitution, temporality, transparency and residual value, as they are collected and defined on its 3rd article.

Procedure dictated by ECO 805/2003:

1st- Minimum checks. “Article 7”

- The physical identification of the property, using its location and ocular inspection by the competent technician. Checking if its surface and others characteristics match with the description given in the documentation used for the completion of the appraisal, as well as the existence of visible easements and their apparent construction and conservation state.

- The employment status of the property and its use or exploitation that is intended to.
- In the housing cases, the public protection regime.
- The architectural heritage protection regime.
- The suitability of the property in the current planning and the existence of the urban use that is valued's right.

2n- Necessary documentation. “Article 8”

In a generic way, it is required to provide the registral certification proving the ownership and the property charges, as well as its complete description, issued within three months from the date of the valuation report to be valid. That document is known as “*Nota Simple*”. It will be provided the document with the cadastre information, both descriptive and graphic.

3r- Valuation method

ECO 805/2003 order provide four types of valuation methods:

- **Cost method:** A technical value is calculated, called replacement value, which consists in calculate what would cost to build it and then depreciate it by its antiquity and use. **Articles 18 and 19.**
- **Comparison method:** Achieving a market value through the comparison between similar property samples. **Articles 20, 21, 22 and 23.**
- **Revenue comparison method:** Allows us to calculate the market value and the mortgage value. I haven't used that method during the practicing, due to the informative finality of the valuations performed. **Articles from 24 to 33.**
- **Residual method:** It is used to find the residual value of the property. **Articles from 34 to 43.**

2.3.1.2 European Valuation Standard, EVS, Rules

European Valuation Standard, EVS, rules are not mandatory in Spain.

They try to define a way to evaluate in a European level, stablishing some points of view in the form of standards.

Their paper in Spain is to stablish some standards, or valuers criteria, especially in valuations that are made for purposes not subjected to existing Spanish regulatory frameworks.

The valuations with market information finality would meet this qualification, but CATSL doesn't take them into consideration.

There are IVS, International Valuation Standards, too, which basically are standards applicable outside the European Union.

EVS rules were written by TEGoVA, The European Group of Valuer's Association, formed by professional valuers associations from 28 different European countries.

The last translation into Spanish is from 2012; the 7th edition, promoted and supervised by ATASA, a professional association of valuers societies, founding members of TEGoVA.

The last TEGoVA publication, in English, is from 2016. In my paper I will focus on the Spanish publication.

EVS rules, since their creation in 1977, have had the aim to come to an agreement on valuation standards and to publish it. EVS, or as it is colloquially known, the Blue Book works as a reference framework to the valuation reports, making them homogeny and coherent within the States members of the European Union, and in the developing market in Central and Eastern Europe.

EVS develop concepts about the valuer figure, recruitment conditions, valuation basis, approaches depending on purpose, and different type of assets. Its content is organized into Standards, Orientation guides and Appendix.

The Blue Book in Spanish develops in two blocks, formed by different standards. The block that interests us the most is the first one, and is developed as it follows:

- 1A. European Valuation standards
 - o EVS 1, Market Value
 - o EVS 2, Valuation Bases Other than Market Value
 - o EVS 3, The Qualified Valuer
 - o EVS 4, The Valuation Process
 - o EVS 5, Reporting The Valuation

EVS 1 especially gives us the conceptual definition that define the valuation criteria to make market informative property valuations, as long as the objective of this kind of valuation is to get a market value.

2.3.2 COMPANIES METHOD

Once described the “what” we need to describe “how” we did it.

To make a property valuation, there are different software that help following and accomplishing the process, as well as the directives to make the reports, established by the ECO 805/2003 Order.

CATSA has got two different informatic programs to do the job, that help and automatize the process and the necessary calculus, which are BORSAN and CATSA.

I am going to focus on CATSA program, as long as I haven't used BORSAN and nobody told me how it works.

As it is easily understood, CATSA program is designed and developed according to ECO 805/2003 Order rules and to be able to make different finalities property valuations.

It is user friendly, meaning it is easy to use and very deductive. It is able to make an information finality report in 40 minutes, once you know how it works. It works in different frames, usually nine of them. It can differ depending on the object of the valuation, like garages, warehouses, or grounds. I want to note that the first valuation that I made took me eight hours to finish, and it frustrated me, but it is part of the normal learning curve. My co-workers told me that once I got to know the whole software mechanic it would be much faster.

As it has been already said, but it has to be remarked, the method depends on the regulation and the finality of the valuation itself.

The ECO 805/2003 methods that I have used are the cost one and the comparison one; sometimes using both of them to evaluate one property, divided in different unities.

- **Comparison method:**

This method, in summary, consists in finding a minimum of six similar samples, which are offered or have been in sale for a maximum of three months, and balancing their price regarding the appraisal technician criteria, to find an average value to the square metre, that will serve to evaluate the property that is being evaluated.

- **Cost method:**

To value a property or a unity's cost means establishing what would cost, in the present moment, to build it and then applying a depreciation regarding its antiquity. It is usually used in the valuation of patios, warehouses and terraces or in buildings which singularity doesn't allow us to find any samples similar to them.

Method differences between informative and mortgage valuations:

Previously the market informative valuations have been briefly described.

As long as they're not a legally enforceable, they doesn't have their own regulation, but they also follow the process established by the ECO 805/2003 Order.

The biggest practical difference between these two finality-based methods, inside the company, was the interior of the property visit, which we did or not.

In the informative valuations, in the vast majority of cases, we could not access the property because who asked for the valuation was not the owner or did not have the tenant permission to access it.

Not making the visit means not having enough information of the interior of the property and it's the technician who has to make a hypothesis about the state of it and to find six adequate similar samples.

Other variables for the selection of the samples are the built surface plus commons, the property antiquity and their characteristics. Below this section will be developed, as long as it is really important.

Now referring to the informative valuations, the process followed in the company is as it follows:

- 1st step*) Reception of the request
- 2nd step*) Information gathering
- 3rd step*) Data entry and creation of the value

2.3.2.1 Reception of the request

The request can come from two different sources:

- From a particular client or from a bank contacting with CATSL
- Electronically via CATSA

That means the information we receive is the customer's itself and the property's.

If the request comes from CATSA, customer and property data entry comes already done; if not, it is done in the 3rd step.

2.3.2.2 Information gathering

In the first phase, the aim is to identify the property that is going to be evaluated and gather the necessary information about it, checking that the request information is correct and if there is information about a previous valuation inside CATSA data base, which can be used as a base.

The documentation described next gives us the necessary information to make the valuation, and meets the requirements in the 8th Article of the ECO 805/2003 Order.

If the given information is different from the gathered information from the documents that will be described (addresses or general characteristics), CATSA or the customer will be informed to clarify what is the valid information.

All the documents gathered are saved in CATSL data base, so they can be added to the valuation program.

The necessary information is:

- Cadastre**

It is a public and free information. It can be consulted electronically, via web on the site www.sedecatastro.gob.es, user friendly.

Entering the web and clicking the “Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral” link, we can introduce the cadastre number of reference or the address of the property, what will lead us to the real estate information. Once inside, we open the “Consulta Descriptiva y Gráfica” link and a sheet like the following will appear.

Example of a cadastre sheet already included in CATSA's program

We usually only attach the cadastre sheet.

Basically we were interested in the surface registered and the building's antiquity.

- Public register certificate (*Nota Simple*)

This is also a public information, but it's not free.

It has to be requested at the Property Register competent for the area where the real estate is. Every town has its own Registers. To get the certificate it is necessary to pay 4€, more or less, depending on the Register. It is possible to ask them to send it online or to collect it in paper at the Register.

This document is provided by the client, who also pays for it.

CATSL receives the certificate by e-mail, either from CATSA or directly from the client.

Basically, we were interested in the registered surfaces and additional information like if there were easements or if the property is subsidized. If so, the necessary documentation showing its regulation will be added.

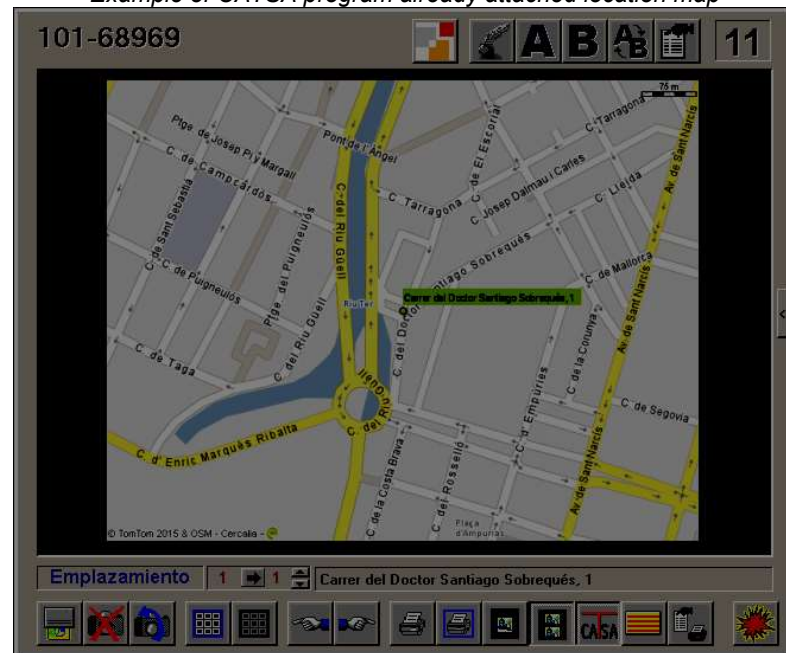
A certificate example is attached in the annexes.

- Location and emplacement maps

Location and emplacement maps, that the program itself is capable to capture just entering the property address. Complementary tools, such as google maps or golzoom website, are used to check that the ubication given by the program is correct.



Example of CATSA program already attached location map



Example of CATSA program already attached location map

- Pictures

Pictures taken *in situ* and then digitalised.

Its function is to show that a technician has visit de property and its surroundings, although the visit in the interior hasn't been possible. This way, we meet the requirement established in the 7th Article of the ECO 805/2003 Order, regarding proving that the minimum checks have been made (it needs to be remembered that this is not mandatory) and the achievement of a trustful value to the client.

In CATSA's quality process, pictures are mandatory.

Below are attached a picture of a front and a picture of a street.



Example of CATSA program already attached location

7. AGRAÏMENTS

Aquest treball no s'hagués pogut dur a terme sense l'acceptació de l'empresa CATSL. Voldria agrair a Xavi De Gispert l'oportunitat donada de poder realitzar les pràctiques i a la M^aJosé i a la Marta per als coneixements transmesos i la paciència mostrada.

Agrair també la tutoria i consells de l'Alberto Cabrera.

En especial agrair a la Laia Maeso per la paciència infinita i el suport incondicional.